

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U A VOCATION D'HABITAT

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Le secteur **UH<sub>a</sub>** est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre urbain traditionnel, caractérisé par une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Il correspond au centre bourg de Kerlouan.

Le secteur **UH<sub>ca</sub>** présente des secteurs caractérisés par une urbanisation de densité moyenne, aéré en ordre continu ou discontinu. Il correspond au développement ancien du centre bourg, et quartier de Lanveur

Le secteur **UH<sub>cb</sub>** présente une urbanisation aérée. Cette urbanisation récente, se situe en continuité du bourg.

Le secteur **UH<sub>cc</sub>** présente une urbanisation pavillonnaire et se situe à Lan Hir.

Ces zones sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec la vocation d'habitat.

## **Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités génératrices de nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :**

1. La construction de bâtiments (élevage, stockage) à usage agricole et toute construction accueillant des animaux, susceptible de créer des gênes pour le voisinage.
2. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Le stationnement isolé de caravane(s) supérieur à 3 mois excepté dans les bâtiments, remise ou sur l'assiette du terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation.
4. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
5. L'ouverture de carrière.
6. Toutes constructions, installations ou occupations des sols non compatibles avec la vocation de la zone.

## **Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux, de services et de stationnement de véhicules.
2. Les annexes aux constructions autorisées. Les annexes devront être implantées à proximité immédiate de la construction principale
3. Les commerces sous réserve de se situer au sein du périmètre dit de centralité commerciale quelles que soient l'activité et la surface de vente.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
5. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport, les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs.
6. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
8. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

## **Article U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Secteurs UHa et UHca**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

### **Secteur UHcb**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Les annexes sont autorisées en arrière des constructions.

**Secteur UHcc**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies.

**Secteurs UHa, UHca, UHcb et UHcc**

Une implantation au-delà de la limite de voie soit à 3 m minimum (secteurs UHa et UHca), à 10 m minimum (secteur UHcb), entre 0 et 3 m (Secteur UHcc) pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, afin de disposer d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- permettre d'autres constructions dans le cas de terrain profond,
- les annexes.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Voirie départementale hors agglomération**Les reculs

Les nouvelles constructions réalisées « hors agglomération » le long de ces routes départementales devront respecter un recul minimum, conformément à la délibération du conseil Général datant du 25 mai 1984. De ce fait, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD10),
- 15 mètres pour les chemins de 3<sup>ème</sup> catégorie (RD38).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres, ceci par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les accès au droit des routes départementales

Les nouveaux accès sur chemins départementaux « hors agglomération », telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants ;
- aux équipements liés à l'exploitation de la route ;
- à l'exploitation des parcelles riveraines; aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer ;
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications de chemins départementaux ;
- à la desserte des équipements d'intérêt généraux

Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée : en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

**Article U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Secteurs UHa, UHca, UHcb et UHcc**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Exemples :

- pour une toiture de 7 m le recul minimum sera de 3,50 m,
- pour une toiture de 5 m, le recul minimum sera de 3,00 m minimum.

**Secteurs UHa, UHca, UHcb et UHcc**

Une implantation entre 0 et 3 mètres, ou entre 0 et H/2 (secteur UHca, UHcb, UHcc) pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

- les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- les annexes.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par les parties des immeubles qui, à l'appui de ces baies, théoriquement à 1 m au dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

#### **Article U6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **Article U7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Type de bâti</i>	<i>Zone U</i>	<i>Toiture 2 pentes</i>		<i>Toiture terrasse et autres toitures</i>
		<i>Egout</i>	<i>Faîtage</i>	
<b>UHa</b>				
<b>Construction principale et extension</b>		8,00 m	11,00 m	9,00 m
<b>Annexe</b>		2,50 m	5,00 m	3,00 m
<b>UHca, UHcb, UHcc</b>				
<b>Construction principale et extension</b>		6,0 m	8,50 m	7,00 m
<b>Annexe</b>		2,50 m	5,00 m	3,00 m

2. Une hauteur maximale de 11 mètres (quel que soit le type de toiture) est autorisée en secteurs UHca et UHcb pour les constructions à usage d'équipement (sportif, santé, salle des fêtes...).
3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, sera prise au droit des façades et pignons comme référence.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées et autres superstructures mineures et discontinues).

#### **ARTICLE U8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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

- du type de clôtures.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

## **I - Bâti traditionnel**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **\* Volumes**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

### **\* Toitures**

Dans le cas de toiture 2 pentes, les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

### **\* Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet.

Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

### **\* Couleurs**

Un nuancier de références couleurs, applicable sur l'ensemble du territoire communal, a été réalisé. Les constructions devront s'appuyer sur ce document situé en annexe du règlement.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global démontrera sa qualité.

## **II – Les constructions nouvelles**

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

## **III – les constructions nouvelles de type Annexes**

Les annexes telles que garages, remises etc. devront par leur implantation sur la parcelle, par leur aspect, les matériaux qui les composent, être en parfaite intégration avec l'environnement bâti et/ou naturel.

Dans le cas d'annexes, celles-ci devront présenter des volumes et surfaces secondaires par rapport au bâtiment principal.

## **IV – Aménagement des abords**

### 1 - Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère urbain ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La hauteur des clôtures sera de 1,40 mètre maximum sur espace public et de 1,80 m en limite séparative.

Elles seront constituées préférentiellement en limite séparative et sur espace public:

En secteur UHa et UHca

- d'un mur en pierre,
- d'un mur en parpaing enduit et ce des deux côtés,
- d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté ou non d'une lisse ou bareaudage, grillage, palissade...
- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide (celui-ci devant rester discret).

En zone UHcb, UHcc s'ajoute la possibilité

- d'un talutage planté d'essences locales.

Le choix sera effectué en fonction du site dans lequel elles s'inscrivent.

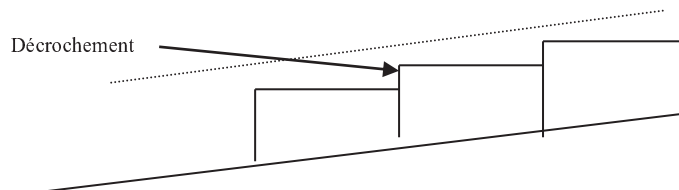
Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire. Cette clôture devra s'intégrer dans le site et être réalisée avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.

Sont interdits :

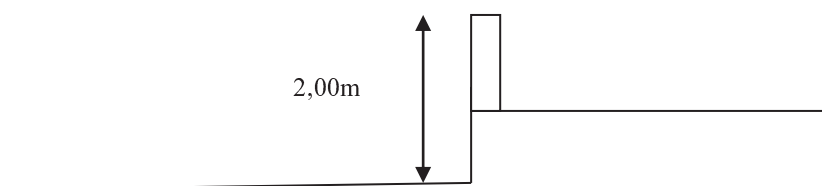
Sur espace public les clôtures pleines, à l'exception de celles autorisées ci-dessus (mur en pierre et mur en parpaings enduits), les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

Clôture et topographie

Dans le cas de terrain en pente, de dénivellation entre terrains, la hauteur des clôtures devra s'inscrire dans un gabarit à partir du terrain naturel. Les décrochements en escalier devront être réguliers.



Dans le cas de terrain mitoyen dont le niveau du sol est différent, la hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas ne devra pas excéder 2,00m.



2 – Éléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, au titre du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver.

3 - Enseignes

Elles devront respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement (Art. R.581-55 et suivants).

4 - Autres

Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux...),... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation...).

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation. Ils devront être enfouis.

## **ARTICLE U9 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 places de stationnement par logement. Elles devront être réalisées sur l'unité foncière du projet.

Pour tout autre type de constructions, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

## **ARTICLE U10 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
2. En zone UHa, dans le cas de nouvelle construction (hors extension et dépendance), un coefficient de biodiversité de 5 % de l'unité foncière est demandé.
3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme. Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).