

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UC2 et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Le stationnement isolé des caravanes.
4. La création de campings ou de parc résidentiel de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les discothèques et les bars de nuit.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
8. Les dépendances ou annexes non liées à une construction principale.
9. Les installations classées.

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles L.421-3, R.421-26, R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
En dehors des EBC, l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2003 fixe à 2,5 hectares le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du Code Forestier.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tout travail ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

B - Les occupations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat.
2. Les annexes et dépendances des constructions. Leur superficie maximale ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation telle que nécessaire notamment pour les travaux, ouvrages, aménagements, installations nécessaires à la mise à 2x2 voies de la RN164.
4. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (bassin de rétention, transformateur EDF,...).
6. 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 UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations 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 routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.
6. Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées prioritairement sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

2. Sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Si le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique à la voie qui dessert la construction.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- dans le cadre d'un projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans ce cas, une construction implantée à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise, est autorisée.

Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3,50 mètres.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- dans le cadre d'un projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans ce cas, une construction implantée à une distance comprise entre 0 et 3,50 mètres de la limite séparative, est autorisée.

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

<i>Zone</i>	<i>égout de toiture</i>	<i>faîtage*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>
UC Constructions principales	6,00 m	9,00 m	6,00 m
Annexes et dépendances	3,50 m	5,50 m	3,50 m

*: *au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)*

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

5. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Article UC11 - 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.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
4. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
5. Les cuves de stockage, coffrets 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 urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).
6. Les bardages ne sont autorisés que sur les flèches des constructions.
Les bardages présentant la même teinte que le revêtement de la construction seront privilégiés.

7. Clôtures :

a) L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

b) *en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1,20 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits

c) Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

d) *en limite séparative :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

e) Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

8. Les éléments du patrimoine bâti repérés au document graphique seront à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Article UC12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors de voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Article UC13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.
3. La conservation des plantations, des boisements, des talus existants ou leur remplacement pourra être exigé(e).
4. L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées, est interdit sauf s'il est nécessaire à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

