

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UD** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle a vocation à recevoir une urbanisation complémentaire d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.

Elle couvre les hameaux littoraux (baie de DOUARNENEZ et enclave) dont le caractère et l'aspect mérite d'être sauvegardé.

## Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UD2 et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. La création de campings, parc résidentiel de loisirs.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.

## Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

### A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

### B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage
  - d'habitation,
  - d'équipements scolaires, sportifs, culturels, commerciales et artisanales,
  - de parcs de stationnement,
  - d'accueil collectif de personnes.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation et de garages individuels accolés à l'habitation.
3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
4. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## Article UD3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
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. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

## **Article UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène général et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat

### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

## **Article UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat caractéristique des hameaux.

2. Les constructions doivent être implantées entre 5 mètres et 15 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

## Article UD7 - 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 3 mètres.
2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour permettre l'évolution des habitations existantes.

## Article UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

## Article UD9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## Article UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

zone	sablière*	Toiture deux pentes(45°)**
UD	4,50 m	7,50 m
annexe		4,50m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

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

1. 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.

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

## Article UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

### 2. Volumétries

L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toitures.

Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison comprise entre 40 et 50 °. L'architecture du bâtiment devra traduire clairement le faîtage (pas de pente unique de toiture).

### 3. Façades

Les couleurs des 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. Ainsi, les murs seront traités en maçonnerie de pierre ou enduit gris-beige assez foncé. Le blanc et les enduits beiges trop clair ou trop coloré seront proscrits. L'objectif est d'harmoniser la tonalité des nouvelles constructions avec celles des constructions traditionnelles existantes et d'éviter un impact visuel violent.

### 4. Clôtures

A - Matériaux et aspect :

a) Les clôtures devront être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels plantés,
- des muretins de pierres sèches,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation. Les plantations de conifères seront impérativement proscrites ainsi que tous les végétaux trop horticoles.

b) Feront l'objet le plus souvent d'interdiction :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les éléments en béton préfabriqué,
- les grilles ou grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, ...).

Sur l'ensemble des limites (en voie et séparative), les conifères seront proscrits impérativement ainsi que tous les végétaux trop horticoles (pourpre, panachés).

B - Hauteur :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres,
- 1,60 mètre pour les haies vives constituées d'essences locales,
- 1,20 mètre pour un grillage doublé d'une haie.

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

7. 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...).

8. Les toitures terrasses seront proscrites. Les nouvelles constructions devront respecter les caractéristiques principales de la volumétrie de l'architecture traditionnelle bretonne. Toute architecture d'expression régionale autre que celle de l'architecture bretonne est interdite.

**Article UD12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Article UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement devra être exigée.

L'aménagement des parcelles privées répondra aux prescriptions indiquées à l'article UD 11- 4.

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.

**Article UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

x