

Chapitre 5
Zone d'Habitat diffus
UH

ZONE UH

La zone UH correspond à une zone de hameaux (au moins 5 habitations en continuité), accueillant déjà des constructions récentes, et destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité, et compatible avec l'activité agricole et l'environnement.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes, en habitation et activité artisanale.

Les secteurs inscrits UH sont néanmoins des hameaux ou villages présentant des caractéristiques patrimoniales à préserver, notamment des logiques d'implantation, d'unité de matériaux et de volumétrie à respecter.

Tout bâtiment antérieur au 20^{ème} siècle, en pierre ou en terre et de qualité, est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (matériaux, modénatures, proportions) ;*
- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction.*

Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20^{ème} siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

:

Voir article 6 des dispositions générales.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage de commerce et de bureaux, à l'exception de celles visées à l'article UH 2.

Les établissements industriels.

Les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'urbanisme :

- Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités et non soumis à la réglementation sur le stationnement des caravanes

Les mines et les carrières.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement public.

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales.

Sur l'ensemble de la zone :

Dans tous les cas les travaux de restauration doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du patrimoine local environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Dans tous les cas, les habitations créées en construction neuve ou dans du bâti existant par changement de destination, doivent être implantées de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation, sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte).

Dans tous les cas, les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, ainsi qu'une emprise au sol minimale de 30m².

Les constructions à usage d'habitations, ainsi que leurs dépendances dans la limite fixée à l'article UH9.

Les commerces et services de proximité et les établissements artisanaux, les activités de restauration et d'hôtellerie compatibles avec le caractère de la zone.

Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311-1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, y compris anciens locaux agricoles présentant une qualité architecturale, ainsi que leur extension, dans la limite fixée à l'article UH9 et sans excéder 100% de l'existant à la date d'approbation du PLU.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité existante dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article UH9.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu dans la limite fixée à l'article UH9.

La construction d'un abri de jardin sur terrain nu dans la limite fixée à l'article UH9.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires ...)

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou ensemble de bâtiments à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Lorsque la configuration des parcelles le permet, le regroupement des accès deux à deux est préconisé pour éviter de multiplier les débouchés sur les voies de circulation principales.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'approche de secours.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UH 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la nature du sol, la surface et la forme du terrain devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.

Voies routières et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'alignement des voies routières ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, y compris le long des voies à créer, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres emprises publiques (parcs...) :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- Dans les villages présentant une organisation particulière, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées lorsque les bâtiments voisins sont construits selon un autre alignement : il pourra être imposé une implantation à l'alignement ou en recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, ou suivant des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées déterminant des bandes de constructibilité.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation seront autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté dans le cas général.

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Réseaux de transport d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisée si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement.

Cas de bâtiments existants ou reconstruits

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Par rapport aux fonds de parcelles

Seule l'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 30% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des extensions aux habitations est limitée à 80m² maximum, sans excéder 100% de l'existant à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe aux habitations est limitée à 80m² maximum

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe aux activités est limitée à 100 m² maximum

L'emprise au sol d'un abri pour animaux non lié à une exploitation agricole est limitée à 30 m² maximum.

L'emprise au sol d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 15 m² maximum.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, assurer l'insertion de la construction dans l'environnement et être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone sans toutefois excéder une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale (ou intermédiaire à 1 m près) à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

La hauteur totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole et des abris de jardin est limitée à 3,5m maximum.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20^{ème} siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux.

Les matériaux locaux seront privilégiés : pierre, terre, bois, ardoises.

Le rythme des façades et les proportions des ouvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Dans le cas de constructions se jouxtant, les accroches aux constructions limitrophes doivent faire l'objet d'une attention particulière (chênaux, linteaux, corniches, ...)

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant : elles seront constituées de préférence d'un muret de pierres, d'une clôture bois ou d'un grillage simple. En front de voirie, elles pourront aussi être implantées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement sur voie et cet espace libre pourra être planté d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans les constructions ou les éléments de clôture.

Les plaques béton préfabriquées seront proscrites.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

Les abris de jardin et les abris pour animaux sur terrain nus privilégieront un bardage bois avec un soubassement pierre ou maçonnerie enduite autorisée de 1,5 m.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction de la région, privilégiant une gamme des couleurs « terre ». Les enduits blancs sont à proscrire. (voir gamme chromatique indicative en annexe).

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées. Les haies monospécifiques de conifères seront proscrites. (voir essences indicatives en annexe)

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, d'extension et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la conservation et à valorisation du bâti dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la mise en œuvre originelle (gabarit et volumétrie, proportions et percements, matériaux, ...) sauf impossibilité technique ou projet architectural de qualité.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement et de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermique et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il sera demandé au moins deux places de stationnement par logement créé.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

Les espaces non bâtis et en particulier les limites entre l'espace privé et l'espace public seront plantées et paysagées en privilégiant les essences locales et variées.

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés.

Les haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales)

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.
Les haies mono-spécifiques de conifères seront proscrites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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