

UHs

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère.



Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UHs - Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
		UHs	UHs	UHs
<i>Zone</i>				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



- ▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » :
 - Seules les extensions et la mise au norme des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
 - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHs - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.



- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHs - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

UHs - 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.*

UHs - 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

L'OAP thématique Habitat réglemente les dispositions relatives à la mixité sociale.



Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UHs - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

UHs - 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain.

UHs - 4.2 Hauteur maximale des constructions

Commune de Carantec : la hauteur des constructions ne pourra excéder 4,50 m à l'égout du toit et 9 m au faitage ou 4,50 m à l'acrotère.

Commune de Plougasnou : RdC + 2 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 13 mètres.



Schéma à titre illustratif

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas réglementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.



UHs - 4.3 Implantation des constructions

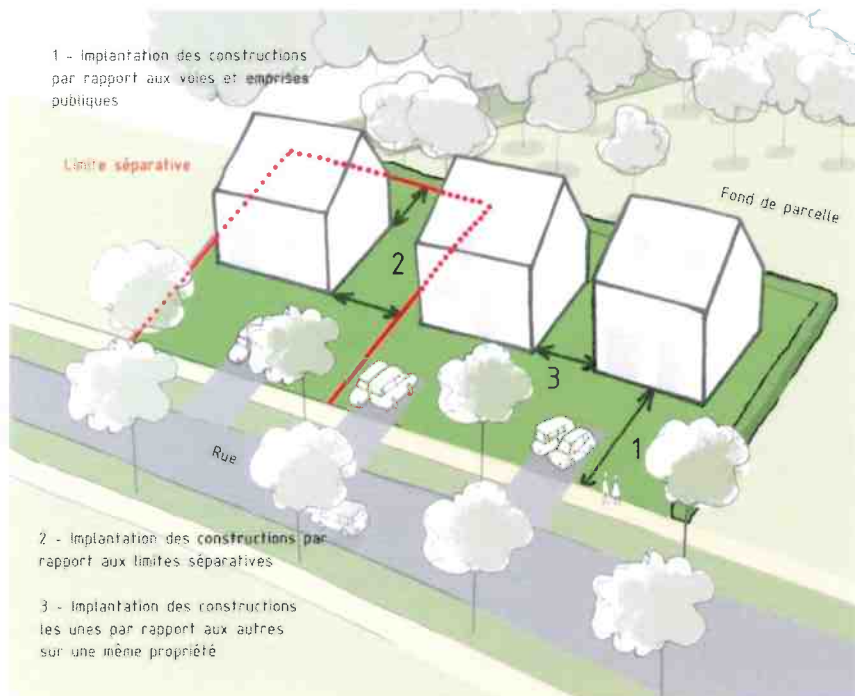


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Commune de Carantec : les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement existant.

Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.

Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Commune de Plougasnou : les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement existant.

Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.

Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
 ► Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Commune de Carantec : les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.

Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Commune de Plougasnou : les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.

Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.



4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Commune de Carantec : les constructions devront observer une distance minimale de 6 m, de mur à mur, entre deux habitations sur une même propriété.

Commune de Plougasnou : non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure densité bâtie. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;

UHs - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHs - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre B - dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

UHs - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UHs - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UHs - 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre D - dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations*

UHs - 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.



Commune de Carantec :

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

Pour les constructions nouvelles, la surface laissée libre devra représenter 80 % au minimum de la surface du terrain, dont 70 % d'espaces verts comprenant un minimum de 50 % d'arbres de haute tige.

Commune de Plougasnou :

Afin de maintenir le caractère arboré de ce secteur, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement, représentant au moins 30 % de la superficie du terrain.

UHs - Article 7 - Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*



Section 3 - Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

86

UHs - Article 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UHs - Article 9 - Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux*

