



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DES ABERS / BRO AN ABERIOU

RÈGLEMENT ÉCRIT

Arrêté le : **18 avril 2019** | Approuvé le :

| Rendu exécutoire le :

PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de
Communes du
Pays des Abers

Finistère



PAYS DES
ABERS
BRO AN
ABERIOU



UHc

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.

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

UHc – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

| Destinations | Sous-destination | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions |
|---|--|------------|------------|----------------------------|
| <i>Zone</i> | | UHc | UHc | UHc |
| 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 spécifiques complémentaires 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 spécifiques complémentaires aux sous-destination « artisanat et commerce de détails » et « cinéma » :

- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité commerciale (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
- Hors périmètre de centralité commerciale, seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, les surfaces de ventes ci-dessous :
 - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
 - 3 000 m² pour les commerces de bricolage-jardinage ;
 - 1 500 m² pour les commerces de meubles ;
 - 1 000 m² pour les autres types de commerces.

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

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.

UHc – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

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 pour une durée supérieure à trois mois par an, 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, à l'exception du camp de loisir du Bous à Saint-Pabu.
- 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.

UHc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHc – 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 plan de zonage***

13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHc – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

La mixité sociale est règlementée au sein de l'OAP « Habitat ».

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.

UHc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHc – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Au sein des espaces proches du rivages, l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'applique. Cf. Titre II – Chapitre A – 15- Espaces proches du rivage.

UHc – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : RdC + 1 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 12 mètres.

Au sein des espaces proches du rivages, l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'applique. Cf. Titre II – Chapitre A – 15- Espaces proches du rivage.



Schéma à titre illustratif : les hauteurs

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.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

UHc – 4.3 Implantation des constructions

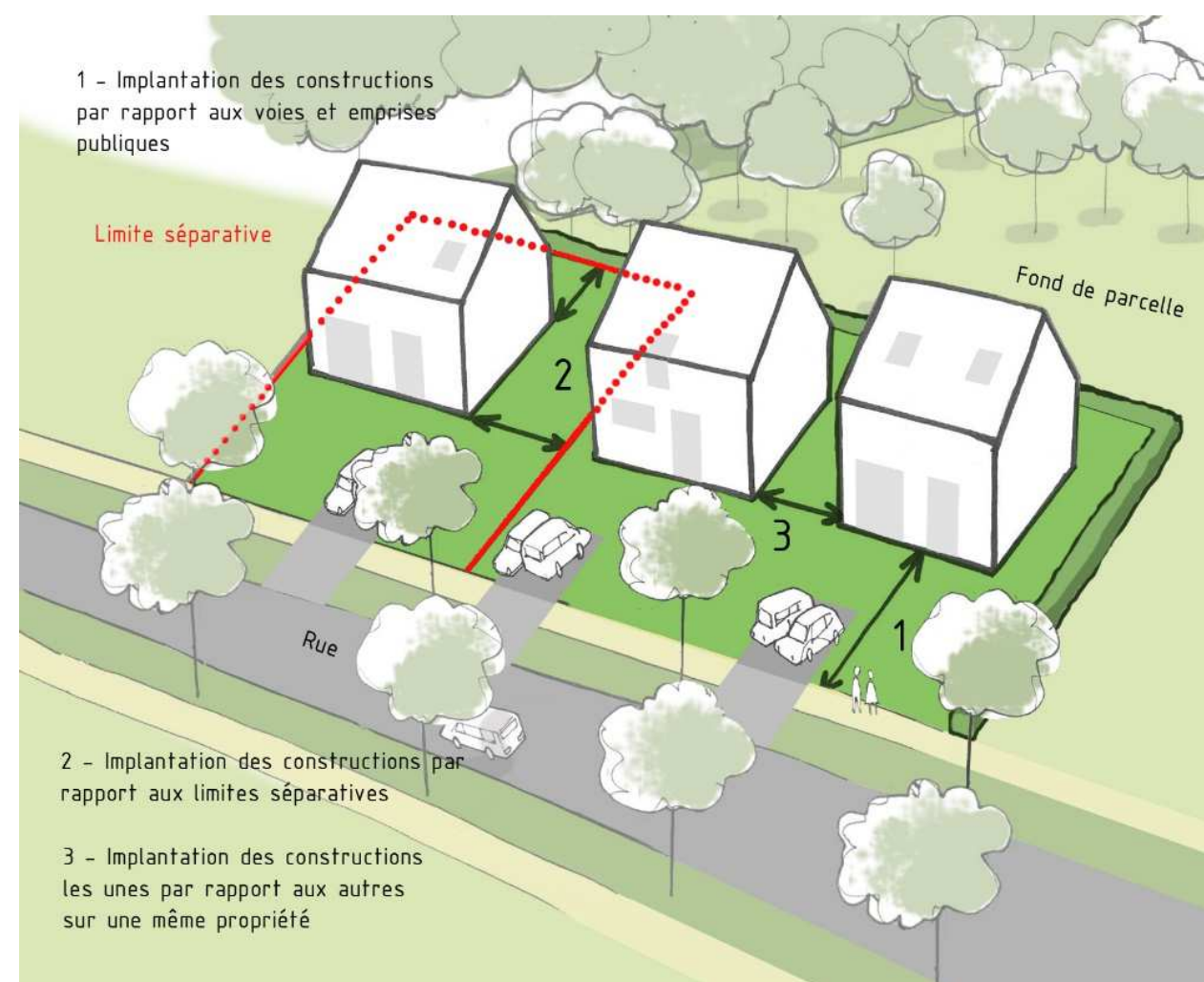


Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

| | |
|---|--|
| <p>Pour les constructions principales</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. La continuité visuelle devra être respectée. - En l'absence d'alignement existant, la construction pourra s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain. En cas de terrain profond : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale. |
| <p>Pour les annexes</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale. - En cas de terrain profond : l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale. |

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

*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

| | | |
|--------------------------------|-----|---|
| Pour constructions principales | les | <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une limite à l'autre. - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de l'autre limite séparative. - En cas de terrain profond : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une |
|--------------------------------|-----|---|

| | |
|------------------|--|
| | <p>même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.</p> |
| Pour les annexes | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 3m des limites séparatives. - En cas de terrain profond : l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale. |

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 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 qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 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, au 4.3.2 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 les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

UHc – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHc – 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***

UHc – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UHc – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UHc – 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***

UHc – 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.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), 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.

UHc – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*