

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone UH est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération de Douarnenez, ainsi que certains hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 8 sous-secteurs qui la composent :

- **UHaa** : secteur couvrant en partie les centres urbains de l'agglomération, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHab** : secteur couvrant les quartiers anciens où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHac** : secteur couvrant le versant Est de la ville dominant le Port, où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHba** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville,
- **UHbb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville, où l'architecture traditionnelle nécessite une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHca** : secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcb** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu proche du littoral, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcc** : secteur d'urbanisation en ordre discontinu et qui correspond à des ensembles bâtis arborés ou paysagers à proximité du littoral.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- Le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial Remarquable est en cours ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- Les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine ;

- Le plan particulier d'intervention autour du dépôt d'hydrocarbures de la société bretonne d'avitaillement et de distribution situé sur le terre-plein du port de Douarnenez (arrêté préfectoral n°2014167-0008 du 16 juin 2014).

Article UH.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- l'extension et la création des bâtiments agricoles.
- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

2 - En dehors du périmètre de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :

- certains services : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, ...) ;
- les concessionnaires automobiles ;
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravanage ;
- les entreprises possédant une activité commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

3 - Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de bureaux est interdit vers la destination logement. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

4 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

- 5 - Pour les terrains soumis au risque technologique, identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations figurant dans l'annexe du dossier de PLU portant sur les préconisations en matière d'urbanisme autour du dépôt d'hydrocarbures situé sur le terre-plein du port et dont le Plan Particulier d'Intervention (PPI) bénéficie d'un nouvel arrêté préfectoral en date du 16 juin 2014.
- 6 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).
- 7 - L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Les objectifs de densité pour l'habitat figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) devront être respectés, pour les opérations à vocation d'habitat localisées au sein de la zone UH. Il pourra, toutefois, être dérogé à cette disposition, sur la base d'une justification du porteur de projet, pour des motifs liés à la topographique, à la configuration des parcelles ou de capacité des réseaux.
- 8 - Sont, en outre interdites dans le secteur UHcc :
- Les nouvelles constructions, hormis celles figurant au point 6 de l'article UH2,
 - Les installations, constructions et aménagements susceptibles de nuire à la qualité paysagère, urbaine et architecturale des ensembles bâtis arborés ou paysagers situés dans le centre ancien.
- 9 - Dans les cônes de vue identifiés par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont interdits tout aménagement, installation et construction susceptibles de compromettre l'existence et la qualité du cône de vue (constructions, plantations, exhaussements...).

Article UH.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Sont admises :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.
- L'extension des activités commerciales localisées en dehors du périmètre de diversité commerciale, à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

2 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) située au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) située au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) située au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

3 - Pour les terrains soumis au risque technologique, identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées toutes les occupations et utilisations figurant dans l'annexe du dossier de PLU portant sur les préconisations en matière d'urbanisme autour du dépôt d'hydrocarbures situé sur le terre-plein du port et dont le Plan Particulier d'Intervention (PPI) bénéficie d'un nouvel arrêté préfectoral en date du 16 juin 2014.

4 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

5 – Servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements aidés.

Cette servitude s'applique en zones UH (et pour mémoire en AU), pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable. Le pourcentage de logements à respecter est :

Zones	Programme de logements
UH	Offre de logements : 25%

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

6 - Sont autorisées dans le secteur UHcc, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine et architecturale des ensembles bâtis arborés ou paysagers :

- La restauration et la réhabilitation des constructions existantes.
- L'extension modérée des constructions existantes régulièrement édifiées, ne pouvant pas dépasser 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les annexes indépendantes et nécessaires aux constructions existantes, de superficie maximum de 40 m² d'emprise au sol, et qu'elles soient situées à proximité des constructions existantes.

Les constructions nouvelles (extensions ou annexes visées ci-dessus) pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

- Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article UH.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article UH.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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.

Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

4. Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article UH.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

Article UH.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Par rapport à l'axe de la RD 765, route départementale classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

A noter que certains espaces urbanisés ont fait l'objet de mesures dérogatoires ayant permis d'abaisser les marges de reculs d'origine.

2 - Par rapport aux autres voies départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2^{ème} catégorie pour les RD 143, RD 7 et RD 57
- 15 m des RD de 3^{ème} catégorie pour la RD 39.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- Pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

3 - En secteurs UHa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

La construction en retrait par rapport à l'alignement des voies peut être autorisée sous réserve que la continuité du bâti en limite d'alignement soit matérialisée entre les limites séparatives latérales par un mur de clôture dont la hauteur devra être comprise entre 1,50 et 2 mètres, et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

4 - En secteurs UHba et UHbb, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension d'une construction existante,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

5 - En secteur UHca, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension d'une construction existante,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

6 - En secteurs UHcb et UHcc, les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 5 mètres.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension d'une construction existante,

- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

7 - Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Article UH.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Pour les secteurs UHa

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

La construction en retrait par rapport aux limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

2 - Pour les secteurs UHba, UHbb, UHca et UHcc

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 mètres et elles devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...), indépendantes de la construction principale à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 2 mètres et/ou entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelle. La surface de ces constructions ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol, la hauteur à l'égout du toit sera inférieure à 3 mètres et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

3 - Pour le secteur UHcb

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...), indépendantes de la construction principale à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres.

La surface de ces constructions ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol, la hauteur à l'égout du toit sera inférieure à 3 mètres et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

4 - Pour les secteurs UHbb, UHba, UHca,UHcb et UHcc,un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour la modification ou l'extension d'une construction existante.

Article UH.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UH.9 : emprise au sol des constructions

1 - Pour les secteurs UHa, UHbb,UHba, UHca et UHcc
Non réglementé.

2 - Pour le secteur UHcb

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

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

3 - Pour le secteur UHcc

L'emprise au sol maximum autorisée résulte des dispositions de l'article UH2.

Article UH.10 : hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée comme suit :

Secteurs	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Aplomb des façades	Hauteur maximale au faîtage	
UHaa	12 mètres	17 mètres	12 mètres
UHab	9 mètres	15 mètres	9 mètres
UHac	6 mètres	11 mètres	9 mètres
UHba	9 mètres	15 mètres	9 mètres
UHbb	6 mètres	11 mètres	9 mètres
UHca	6 mètres	9 mètres	7 mètres
UHcb	3,50 mètres	7,50 mètres	6 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2 - Pour le secteur UHcc, le gabarit des constructions existantes devra être considéré comme le gabarit maximal. En cas de modification ou d'extension de la construction, les hauteurs maximales des façades et des faîtages ne pourront pas dépasser la hauteur des façades et des faîtages existants.

3 - Nonobstant les règles générales et sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4 - Annexes à une construction principale :

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3,50 mètres	6 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

5 - Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, telles que : église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc ... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

Article UH.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1 - Eléments du patrimoine paysager

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

2 - Généralités

«Le projet peut être refusé ou n'être 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

3 - L'architecture

3.1. Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire.

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale,
- châssis de toiture encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

3.2. Les nouvelles constructions d'expression traditionnelle ainsi que les annexes

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet ...).

L'implantation

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0.30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

Les volumes

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

Les constructions devront affirmer des volumes nettement différenciés entre le volume principal et le ou les volumes secondaires.

Les ouvertures

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Le fronton bois pourra être éventuellement habillé de zinc.

Les châssis de toiture seront encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Les matériaux : aspect

La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaume avec une pente proche de 45° ou en zinc, les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques.

Les façades et pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage.

3.3. Les nouvelles constructions d'expression moderne

Les toitures autres que celles correspondant à celles de l'architecture traditionnelle (toitures à faible pente, pente unique ou en courbe, ...) ne seront admises que si elles répondent à une composition d'ensemble du bâtiment – plan, volume, percements – et qu'elles ne soient pas en opposition avec le caractère urbain dominant du lieu dans lequel elles veulent s'implanter.

4 - Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposée ou autorisée, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

4.1. Pour les secteurs UHa

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devront se conformer aux dispositions réglementaires figurant dans la Z.P.P.A.U.P (Site Patrimonial remarquable).

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au moins 1,50 mètre.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.2. Pour les secteurs UHb et UHc

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- les murs maçonnés en pierre ou en pierre sèche.
- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ajouré (perméable à la vue) d'au moins 20 % et dont les pleins et les vides seront harmonieusement et régulièrement répartis en hauteur et en linéaire. Toutefois, à titre exceptionnel, afin de préserver les vues des espaces les plus intimes depuis l'espace public, le pourcentage de pleins et de vides pourra être différent sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

NB : Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci devront être enduits.

- les talus de terre d'une hauteur maximale de 1 mètre plantés.
- les haies vives bocagères, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les murs en pierre ou en parpaing enduit,
- les palissades en bois,
- les murets surmontés d'un dispositif.

Tout autre projet pourra être autorisé, dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement.

4.3. Des règles différentes que celles visées aux 4.1 et 4.2 ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

Article UH.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

A - STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :

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

En particulier, pour les catégories ci-dessous, il est exigé au minimum :

a) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement en secteurs UH (a, b et c).

b) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective (y compris les résidences de tourisme) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

c) Pour les transformations, extensions (dans une limite de 60% de la surface de plancher existante) ou changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de places de stationnement supplémentaires.

d) pour les commerces nouveaux ou extensions de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher de la surface de vente.

Les normes sont les suivantes :

- moins de 200 m² : aucune place n'est exigée, sauf en secteurs UHc où l'on retient la norme d'une place pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 200 et 1000 m² : 1 place pour 40 m² ;
- pour les surfaces supérieures à 1000 m², le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activités.

Des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de la fréquentation.

e) pour les constructions nouvelles à usage de bureaux (construction nouvelle ou extension) y compris bâtiments publics :

- moins de 100 m² : aucune place n'est exigée
- et pour les surfaces supplémentaires au-delà des 100 premiers mètres carrés : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

f) pour les constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal (construction nouvelle ou extension) :
1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

g) pour les établissements hospitaliers et les cliniques (construction nouvelle ou extension) : 1 place de stationnement pour 4 lits.

h) pour les hôtels et restaurants (construction nouvelle ou extension) :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres pour les secteurs UHa et UHb
- 1 place de stationnement pour 2 chambres pour les secteurs UHc
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m².

Pour les hôtels-restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

i) pour les équipements publics ou d'intérêt général, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

2 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également participer au financement de parkings publics si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

3 - Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4 - Rappel de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

5 - Rappel de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent règlement n'impose pas de stationnement pour les constructions neuves de logements sociaux.

B - STATIONNEMENT 2 ROUES :

1 - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

2 - Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place pour 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UH.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

3 - En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

4 - Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

5 - En secteur UHcb, la surface plantée (arbres de haute tige) doit représenter au moins 30 % de la surface du terrain.

6° - En secteur UHcc, la surface d'espaces paysagers doit représenter au moins 30% de la surface du terrain.

Article UH.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

Article UH.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- 2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.
- 3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Article UH.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.