

compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (départementales ou non) et des places publiques ou privées.

Toutefois, en agglomération, une implantation au-delà de 5 m pourra être autorisée ou imposée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière de l'unité foncière, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes, et extensions aux constructions existantes ;
- pour permettre l'implantation d'une autre construction à usage d'habitation dans le cas de terrain profond.

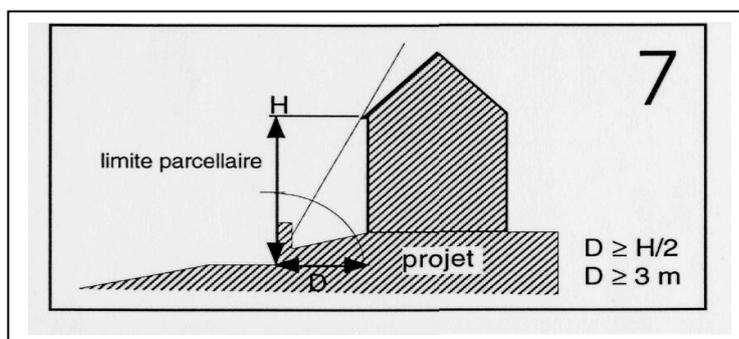
## Articles UHa6 et UHb6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1. Secteur UHa

- a. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- b. La construction en retrait par rapport aux limites séparatives 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, de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

### 2. Secteur UHb

- a. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



- b. Toutefois, dans le cas d'opération d'habitations autorisées dans le cadre d'un plan d'ensemble (permis d'aménager), une distance comprise entre 0 et 3 mètres peut être autorisée à l'intérieur de l'emprise de l'opération ; mais non vis à vis des propriétés tierces extérieures à l'opération faisant l'objet du plan d'ensemble.
- c. Une implantation entre 0 et 3m pourra être imposée ou autorisée :
  - pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière de l'unité foncière, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
  - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
  - pour les annexes et extensions des constructions existantes.
  - pour la construction de bâtiments de surface de plancher inférieur à 25 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieur à 3 mètres et de hauteur au faîtage inférieur à 6 mètres.

## Articles UHa7 et UHb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

**Articles UHa8 et UHb8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**Articles UHa9 et UHb9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Secteurs	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
UHa	9,00 m	14,00 m	11,00 m
UHb	7,00 m	10,00 m	7,00 m
Annexe	-	5,50 m	4,50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques ou techniques, des hauteurs différentes pourront être autorisées.
4. Ces hauteurs ne sont pas applicables pour les équipements publics.

**Articles UHa10 et UHb10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

Un nuancier est présent en annexe du présent règlement. Ce document sera à respecter pour les menuiseries, ferronneries, maçonneries, ravalement dans le cas de réfection de bâtiment existant (voir document en annexe du présent règlement).

Dans le cas particulier des bâtiments d'aspect commercial, une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions, des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux en relation avec l'urbanisme du centre-ville.

2. Les constructions annexes telles que abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Sont interdits les clôtures pleines.

***En limite des voies ou place, publiques ou privées :***

Lorsqu'elles bordent de domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et d'une grille ou dispositif à claire-voie éventuellement doublée d'une haie,
- de plus de 1,20 mètres lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique à celui de la construction.

En limite séparative :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs d'ordre technique ou liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).
5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'espace public.
6. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit. La surélévation des terrains pour implanter une construction est interdite sauf justification technique.

## Articles UHa11 et UHb11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### A. Rappel

1. Les calculs du nombre de place sont arrondis à l'unité supérieure.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées.
3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres. Elles seront réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
4. Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut satisfaire aux obligations citées ci-dessous, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
5. Dans les 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).

### B. Aire de stationnement

#### • Pour véhicules motorisés

##### ▪ Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à construire. Chaque tranche entamée, compte pour une tranche complète.

##### ▪ Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restauration

1 place par chambre.

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'hôtel et restaurant associés, la valeur retenue sera la plus favorable au pétitionnaire.

##### ▪ Constructions à usage de commerces

Pour les surfaces commerciales, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :

- moins de 400 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée.

- plus de 400 m<sup>2</sup> : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial.

##### ▪ Constructions à usage de bureaux

Bâtiments privés, publics et administratifs : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### ▪ Constructions accueillant du public

Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, une place par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour cycles

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements pour des bâtis collectifs neufs à usage d'habitation et les bâtiments neufs à usage de bureaux, des espaces de stationnement sécurisés des vélos seront à prévoir et adaptés aux opérations. (cf. annexe)

C - Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies et places publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

### **Articles UHa12 et UHb12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. **Les surfaces libres de toute construction** ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
2. **En zone UHa**, 15 % d'espace perméable minimum sont demandés dans le cas d'un projet inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>. Tout espace perméable inférieur à ce coefficient devra présenter une compensation. Dans les autres cas de projet supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>, des mesures compensatoires sont prévues avec l'application d'un débit de fuite de 3L/s/ha. (Voir zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe sanitaire du PLU).
3. **En zone UHb**, 55% d'espaces perméables minimum sont demandés dans le cas d'un projet inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>. Tout espace perméable inférieur à ce coefficient devra présenter une compensation. Dans les autres cas de projet supérieur à 1000 m<sup>2</sup>, des mesures compensatoires sont prévues avec l'application d'un débit de fuite de 3L/s/ha (voir zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe sanitaire du PLU).  
Des adaptations pourront être accordées à titre exceptionnel pour les terrains de très faible superficie.  
Ces espaces perméables pourront être réalisés au sol ou sur des toitures végétalisées.

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 peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

### **Article UHa13 et UHb13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

### **Article UHa14 et UHb14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHc

### Caractère des zones

La zone **UHc** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond à une urbanisation de type pavillonnaire récent disposant des équipements essentiels et recouvre la périphérie du centre ancien.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination du secteur.

Le secteur UHc correspond à un type d'urbanisation

- aéré, en ordre discontinu ;
- en continuité de l'agglomération ;
- en relation et cohérence avec la trame de voirie existante.

**Article UHc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. 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, notamment chenils, clapiers, poulaillers,....
2. Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisés d'accueil collectif de caravanes et les hébergements légers de loisirs.  
Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non bâtie.  
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage).
3. Les installations classées soumises à autorisation incompatibles avec l'habitat.
4. L'ouverture ou l'extension de mine ou de carrière.
5. La création ou l'extension d'installations agricoles.
6. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses automobiles
7. Les constructions affectées à des activités industrielles.
8. Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont interdits :  
Zones d'effets létaux significatifs:  
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.  
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 2.  
Zones d'effets létaux  
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.  
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
9. Les nouvelles constructions à usage de commerce à l'exception des dispositions de l'article UHc2.
10. Un changement d'activité commerciale non-alimentaire à alimentaire est interdit.
11. Les discothèques.

**Article UHc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, restauration, d'équipement, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. L'évolution des activités commerciales existantes. Leur évolution, cession, développement pourront être autorisés si d'éventuels travaux ne nécessitent pas d'agrandissement supérieur à 10 % de la surface de vente actuelle et si des changements d'activités n'ont pas d'influence significative sur les flux routiers et de personnes. Un changement d'activité non-alimentaire à alimentaire est interdit.
3. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux (pour les activités artisanales existantes) sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
4. Les annexes (piscine, garage, abri de jardin, véranda, atelier,...).
5. L'extension des constructions affectées à des activités d'entrepôts dans une limite de 30 % de la surface de plancher.
6. L'extension des installations classées existantes.
7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs  
Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,  
Les garages collectifs, les aires de stationnement
8. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
9. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
10. Les extensions des activités artisanales existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la tranquillité ou la salubrité de la zone et n'apporte pas de gêne supplémentaires aux habitations existantes.
11. Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont autorisés :

Zones d'effets létaux significatifs de probabilité B :

- Les nouvelles constructions, dans la mesure exclusive où elles sont en lien direct avec l'activité à l'origine

- des risques et ne conduisent pas à augmenter la population exposée
- L'aménagement et le changement de destination du bâti existant, dans la mesure où ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes, ne conduisent pas à augmenter la population exposée et s'accompagnent des mesures constructives adaptées aux risques.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (notamment par effet domino et au regard de la gestion des situations d'urgence) ou renforcé,

Tout projet autorisé devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (effets thermiques) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

#### Zones d'effets létaux de probabilité B :

- Les nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont en lien direct avec l'activité à l'origine des risques et ne conduisent pas à augmenter la population exposée
- L'aménagement ; l'extension et le changement de destination des installations existantes, dans la mesure où ils n'augmentent pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (par effet domino) ou renforcé,
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation dans la mesure où elles sont compatibles avec cet environnement, notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence,
- La création d'infrastructure de transport uniquement pour les besoins de desserte de la zone industrielle.

Tout projet autorisé devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (effets thermiques) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

#### Zones d'effets irréversibles :

- Tout aménagement ou extension de constructions existantes ou l'utilisation du verre demeure strictement limité aux besoins traditionnels nécessaires pour les ouvertures et prend en compte l'exposition du bâtiment,
- Les constructions nouvelles, à l'exception des IGH (immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des ERP de 1ere, 2eme, 3eme et 4eme catégorie (établissement recevant du public comme définis dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980), dans la mesure où elles ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Le changement de destination dans la mesure où il n'augmente pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduit pas à augmenter la population exposée
- Les extensions des ERP dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale, pour les ERP de 1ere, 2eme, 3eme et 4eme catégorie, les extensions ne devront pas conduire à augmenter la population exposée.
- La création de route si elle n'a pas le statut d'autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2000 véhicules par jour,
- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic,
- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageur, tant que son classement reste en deçà du classement « grande ligne.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (par effet domino) ou renforcé,

### **Article UHc3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

*A. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée (ayant elle-même accès à une voie publique)*

1. soit directement,
2. soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (servitude de passage). Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**B. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque**

1. pour la sécurité des usagers des voies publiques,
2. pour les utilisateurs des accès.

Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic, par le service responsable de la voie concernée.

**C. Le permis de construire peut-être subordonné**

1. à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,
2. ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche...).

**D. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.** Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental.**E. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur les routes départementales ou nationales**

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
2. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère conformément aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
3. Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

**Article UHc4 -DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****A. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.  
Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).
2. Si l'incapacité du branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est démontrée, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.  
Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

**B. Eaux pluviales**

1. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront prioritairement être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés (quantité et qualité), par ordre de priorité :
  - par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant),
  - par régulation (puis déversement dans le réseau existant),
  - si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.Le débit de fuite maximal autorisé est de 3L/s/ha
2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. La mise en œuvre de dispositifs de traitement spécifiques (séparateur à hydrocarbures, décanteur lamellaire, etc...) pourra être imposée si la nature des activités pratiquées le justifie. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
4. En l'absence de réseau, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

**C. Assainissement des eaux usées**

1. L'urbanisation des zones UHc devra respecter les prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées figurant en annexe du PLU.
2. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines et de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.
3. En l'absence ou dans l'impossibilité d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes

aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

4. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

#### D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain, hors impossibilité technique ou topographique constatée.

#### E. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

### **Article UHc5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### A. Cas général

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.

**Hors agglomération**, le recul des constructions par rapport à l'axe des **chemins départementaux** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), est :

- de 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie : RD166, 264 (sauf partie Est : voir plan) et 764.
- de 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD54.
- de 15 mètres pour ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).

**Hors agglomération**, les constructions nouvelles, en bordure des **autres chemins départementaux**, devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

2. **Chemins départementaux en agglomération et autres voies** : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (départementales ou non) et des places publiques ou privées.
3. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
  - pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
  - pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;
  - pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants ;
  - pour l'aménagement de carrefours ou pour des voies en courbe ;
  - dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ;
  - du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de l'unité foncière ;
  - pour les anciennes constructions en bordure de voies : l'implantation de la construction à la limite de voirie, dans l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou proposée, notamment dans le cas de hameaux bien structurés autour des voiries anciennes ou pour des ensembles de constructions anciennes de faubourg bordant les routes d'accès aux agglomérations ;
  - pour les constructions annexes.

#### B - Loi Barnier (Art L.111-6)

1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées par le recul de :

- 75 m : la RD264 en limite Ouest de la commune et la RD787,
- 100 m : la RN164.

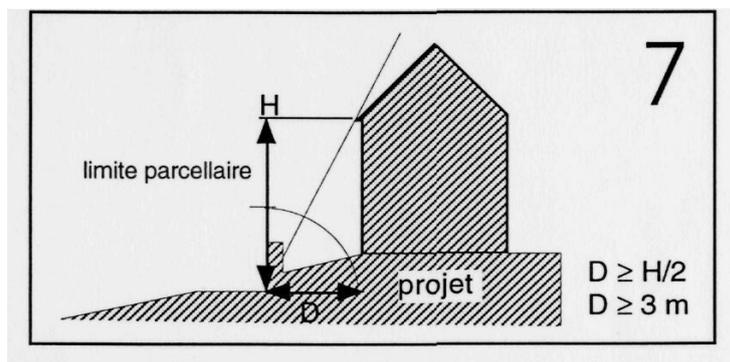
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

**Article UHc6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Une implantation entre 0 et 3 m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière de l'unité foncière, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes et extensions des constructions existantes.
- pour la construction de bâtiments de surface de plancher inférieur à 25 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieur à 3 mètres et de hauteur au faîtage inférieur à 6 mètres.

**Article UHc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**Article UHc8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**Article UHc9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Secteurs	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
UHc	6,00 m	9,00 m	7,00 m
Annexe		5,50 m	4,50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques ou techniques, des hauteurs différentes pourront être autorisées.
4. Ces hauteurs ne sont pas applicables pour les équipements publics.

**Article UHc10 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

Un nuancier est présent en annexe du présent règlement. Ce document sera à respecter pour les menuiseries, ferronneries, maçonneries, ravalement dans le cas de réfection de bâtiment existant (voir document en annexe).

Dans le cas particulier des bâtiments d'aspect commercial, une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions, des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux en relation avec l'urbanisme environnant.

2. Les constructions annexes telles que des abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Sont interdits les clôtures pleines.

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent de domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,80 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille ou un dispositif à claire-voie éventuellement doublée d'une haie,
- de plus de 1,80 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique avec celui de la construction.

En limite séparative :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs d'ordre technique ou liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...), sauf en limite sur voie.
5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux,...), ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.
6. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit. La surélévation des terrains pour implanter une construction est interdite sauf justification technique.

**Article UHc11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****A. Rappel**

1. Les calculs du nombre de place sont arrondis à l'unité supérieure.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées.
3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres. Elles seront réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
4. Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut satisfaire aux obligations citées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
5. Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes,

seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans réservation, le cas échéant, du déficit existant).

#### B - Aire de stationnement

- Pour véhicules motorisés
  - Constructions à usage d'habitation  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à construire. Chaque tranche entamée, compte pour une tranche complète.
  - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restauration  
1 place par chambre.  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>.  
Dans le cas d'hôtel et restaurant associés, la valeur retenue sera la plus favorable au pétitionnaire.
  - Constructions à usage de bureaux  
Bâtiments privés, publics et administratifs : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Constructions accueillant du public  
Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, une place par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour cycles  
Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements pour des bâtis collectifs neufs à usage d'habitation et les bâtiments neufs à usage de bureaux, des espaces de stationnement sécurisés des vélos, adaptés aux opérations seront à prévoir (cf. annexe)

C - Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies et places publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

#### Article UHc12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. **Les surfaces libres** de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.  
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain. Des adaptations pourront être accordées à titre exceptionnel pour les terrains de très faible superficie.  
Ces espaces perméables pourront être réalisés au sol ou sur des toitures végétalisées.
2. **Il sera recommandé, dans les opérations d'ensemble, groupes d'habitations et immeubles collectifs**, 10 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces libres communs : espaces verts, aires de jeux, de loisirs, de plein air..., sous le contrôle du maître d'œuvre compétent pour assurer une cohérence du plan d'aménagement.

Toutefois devront être pris en considération les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, figurant en annexe du PLU.

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 peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

**Article UHc13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**Article UHc14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

### **Caractère des zones**

La zone **UD** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement, où la création l'extension, la densification des constructions sont liées aux activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturel, cultuel ou hospitalier.

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent difficilement assimilables aux normes et au tissu urbain environnant où elles sont localisées.

**Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. 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.
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation incompatibles avec l'utilisation de la zone.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières.
4. Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs  
Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non bâtie.  
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage).
5. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisées à l'article UD2.
6. Les discothèques.

**Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions affectées à des activités d'ordre éducatif, sportif, de loisirs, culturel, cultuel, hospitalier, bureaux et services compatibles avec l'activité de la zone.
2. Activités en lien avec l'organisation d'événements : restauration, hôtellerie, constructions à usage de loisirs, bureaux et activités de service.
3. Les parcs résidentiels de loisirs, habitation légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
4. Les constructions à usage d'accueil et d'hébergement liées aux activités de la zone.
5. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs.  
Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports.  
Les aires de stationnement.
6. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la gestion des réseaux (téléphone, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
7. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

**Article UD3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

*A. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée (ayant elle-même accès à une voie publique) :*

1. soit directement,
2. soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (servitude de passage). Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

*B. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque*

1. pour la sécurité des usagers des voies publiques,
2. ou pour les utilisateurs des accès.

Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic, par le service responsable de la voie concernée.

*C. Le permis de construire peut-être subordonné*

1. à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,
2. ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche...).

*D. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.* Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental.

*E. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur les routes départementales ou nationales.*

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la

délibération du 25 mai 1984.

2. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère conformément aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
3. Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

#### F. Transport en commun

Les accès, la circulation et les aires d'arrêt sécurisés des véhicules de transport en commun devront être pris en compte dans l'aménagement.

### **Article UD4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### A. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).
2. Si l'incapacité du branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est démontrée, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.  
Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

#### B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront prioritairement être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés (quantité et qualité), par ordre de priorité :
  - par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant),
  - par régulation (puis déversement dans le réseau existant),
  - si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.Le débit de fuite maximal autorisé est de 3L/s/ha
2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. La mise en œuvre de dispositifs de traitement spécifiques (séparateur à hydrocarbures, décanteur lamellaire, etc...) pourra être imposée si la nature des activités pratiquées le justifie. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
4. En l'absence de réseau, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

#### C. Assainissement

1. L'urbanisation des zones UD devra respecter les prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées figurant en annexe du PLU.
2. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines et de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.
2. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

#### D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain, hors impossibilité technique ou topographique constatée.

#### E. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

**Article UD5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****A. Cas général**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.

**Hors agglomération**, le recul des constructions par rapport à l'axe des **chemins départementaux** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), est :

- de 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie : RD166, 264 (sauf partie Est : voir plan) et 764.
- de 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD54.
- de 15 mètres pour ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).

**Hors agglomération**, les constructions nouvelles, en bordure des **autres chemins départementaux**, devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

2. **Chemins départementaux en agglomération et autres voies** : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (départementales ou non) et des places publiques ou privées.

3. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants ;
- pour l'aménagement de carrefours ou pour des voies en courbe ;
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de l'unité foncière.
- pour les anciennes constructions en bordure de voies : l'implantation de la construction à la limite de voirie, dans l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou proposée, notamment dans le cas de hameaux bien structurés autour des voiries anciennes ou pour des ensembles de constructions anciennes de faubourg bordant les routes d'accès aux agglomérations.
- pour les constructions annexes.

**B - Loi Barnier (Art L.111-6)**

1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées par le recul de :

- 75 m : la RD264 en limite Ouest de la commune et la RD787,
- 100 m : la RN164.

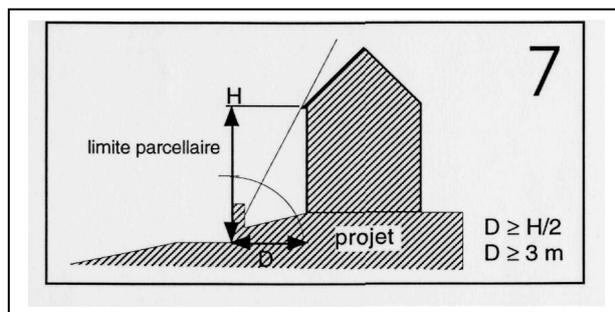
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

**Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Une implantation entre 0 et 3 m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière de l'unité foncière, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes et extensions des constructions existantes.

#### Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

#### Article UD8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

#### Article UD9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Secteur	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
UD	9,00 m	15,00 m	15,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, des hauteurs différentes pourront être autorisées.

#### Article UD10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### A. Insertion des projets dans l'environnement

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

##### B. Qualité architecturale des projets

- 1 Quel que soit le projet architectural (restauration ou neuf ; expression traditionnelle ou contemporaine) une attention particulière sera portée à :
  - a. l'harmonie des volumes et des proportions ;

- b. le choix des matériaux et des couleurs ;
  - c. la liaison avec l'environnement qu'elle soit traitée en rupture ou en continuité.
2. Les choix urbains, architecturaux et paysager devront être justifiés lors de la présentation du projet.

#### C. Clôtures

1. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable.
2. Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur de l'unité foncière qui la borde qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public ou privé considéré (rue, chemin ou place) et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

#### D. Interdiction

Les constructions annexes telles que des abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **Article UD11 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.
2. Les calculs du nombre de place sont arrondis à l'unité supérieure.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées.
4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles seront réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
5. Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut satisfaire aux obligations citées ci-dessous, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
6. Les aires de stationnement concernant l'accueil du public visiteur peuvent être réalisées sur des parkings publics ou privés prévus à cet effet.
7. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.
8. Les aires de stationnement doivent permettre d'aménager une cours d'évolution à l'intérieur de l'unité foncière, et présenter au maximum deux accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

### **Article UD12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

**Les surfaces libres de toute construction** ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain. Toutefois devront être pris en considération les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, figurant en annexe du PLU.

Ces espaces libres pourront être réalisés au sol ou sur des garages enterrés ou semi-enterrés.

A titre exceptionnel, ces espaces pourront être réalisés en terrasse pour des raisons techniques ou architecturales.

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 peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

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

**Article UD13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**Article UD14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.