

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE HUELGOAT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du 4 février 2002
Arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2005
Approbation par délibération du Conseil Municipal du 30 août 2007
Exécutoire le 13 octobre 2007

Règlement



ALIDADE
environnement
Aménager pour demain

184 rue de Verdun 29 200 BREST
02 98 33 85 67 • fax 02 98 42 51 99

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	5
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U (UA, UB, UI, US, UL)	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	16
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUC	17
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUC, 2AUC	18
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	20
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	24
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUL	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	32
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	39
CHAPITRE 1 : N, NC, NK, NL	40
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	40
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	42
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
CHAPITRE 2 : NH ET NR	46
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	47
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	50

INTRODUCTION

Le règlement est rédigé conformément au Code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Il doit :

- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives (articles 6 et 7).

Il peut :

- déterminer l'affectation dominante des sols par zone selon les catégories prévues à l'article R.123-4 en précisant l'usage principal qui peut être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation (articles 1 et 2);
- édicter les prescriptions relatives à l'accès, la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains (articles 3, 4 et 5) ;
- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions (article 8) ;
- édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur (articles 9, 10 et 11) ;
- édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs (articles 12 et 13) ;
- fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone (article 14) ;
- fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera accordé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cette condition peut empêcher dans certains cas d'utiliser la totalité des possibilités envisageables si une règle s'oppose à d'autres.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière :

1. les clôtures,
2. les démolitions,
3. les coupes et abattages d'arbres,
4. les défrichements,
5. les constructions -habitations, hôtels, équipements collectifs, artisanat et commerce, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, parc de stationnement, constructions à usage agricole...-
6. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
7. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
8. le stationnement des caravanes isolées (plus de trois mois),
9. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
10. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillement et exhaussement des sols, dépôts de véhicules....
11. les carrières.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Article 1. champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

Article 2. portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les articles 3 à 14 rédigés pour chaque zone du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général telles que les églises, les équipements techniques -réservoirs d'eau potable, relais hertziens... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.
2. Ce règlement se substitue aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'urbanisme (Règles générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces articles.
3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :
 - des servitudes d'utilité publique,
 - des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains,
 - de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».
 - La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».
 - Décret n°86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

Article 3. division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4 du Code de l'urbanisme) :

- les zones urbaines, les zones à urbaniser
- les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à 5 et R.130-1 à 14 du Code de l'urbanisme,
- les éléments remarquables du paysage identifiés dans le document graphique et décrits dans le rapport de présentation au titre de l'article L.123-1 7°, en application de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-12, R.123-10 et R.123-12 du Code de l'urbanisme.

Les différents chapitres du Titre II détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :

- Les zones urbaines sont UA, UB, UBc2, Ui, UL, Us.
- Les zones à urbaniser sont 1AUc, 1AUc2, 1AUL et 2AUc.

Les différents chapitres du Titre III détaillent les dispositions applicables aux zones naturelles :

- La zone agricole est repérable sous le libellé A. Elle comprend 2 sous-secteurs Ac1 et Ac2.
- La zone naturelle N constitue la zone à protéger en raison, soit de l'intérêt paysager, soit de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comprend deux sous-secteurs Nh, Nr et Nc, ce dernier sous-secteur est lui-même divisé en deux sous-secteurs Nc1 et Nc2.

Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

Article 4. adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 5. prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment ou d'une même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES ET A URBANISER**

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U (UA, UB, UI, US, UL)

Caractère de la zone

Les zones urbaines sont dites « U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

La zone U dispose des équipements essentiels et recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominantes non agricole et définis comme étant susceptibles de se développer.

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

- le secteur **UA** correspond à une urbanisation relativement dense en ordre continu. Il est destiné au développement de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. En particulier, les fonctions urbaines centrales y ont leur place. Il correspond au centre-bourg, qui est le centre ancien de l'agglomération.
- le secteur **UB** correspond à une urbanisation de densité moyenne à faible en ordre continu ou discontinu. Il a une vocation, similaire à celle des secteurs UA, destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Le zonage UB correspond à l'ensemble de la partie agglomérée de la ville de Huelgoat, et correspond aux différentes périodes de développement de la commune. Le secteur UB comprend un sous-secteur **UBc** correspondant à la partie de la zone UB incluse dans le périmètre rapprochée « B » du captage d'eau potable du Vieux Tronc. Hormis les dispositions de l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), les règles d'urbanisme sont les mêmes pour les zones UB et UBc.
- le secteur **Ui** correspond au secteur de la zone intercommunautaire du Vieux-Tronc, qui a pour vocation l'accueil des activités artisanales, qu'il est préférable d'isoler des zones d'habitat.
- le secteur **Us** correspond au secteur dédié aux activités de santé.
- les secteurs **UL** correspondent aux secteurs dédiés aux activités de sports, de loisirs et aux campings autorisés sur la commune.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et s. du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement, délimités au plan conformément à la légende,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
- tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

La démolition des talus ou toute modification paysagère susceptible de rentrer dans le cadre de l'arrêté du 10 janvier 1966 définissant la réglementation et le périmètre du site inscrit des Monts d'Arrée est soumise à autorisation.

Article U1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs UA, UB et UBc2 sont interdits :

- les installations, constructions, occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol admise à l'article U2,
- l'ouverture ou l'extension de carrières,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable, les Habitations Légères de Loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- le stationnement de caravanes plus de trois mois, consécutifs ou non, excepté si elles sont situées dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R.443-4 du Code de l'urbanisme).
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, autres que ceux strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article U2, ainsi que de véhicules à l'état d'épaves,
- les constructions de bâtiments agricoles d'élevage.

Dans le secteur UBc2, sont également interdits :

- la création et l'extension de carrières à ciel ouvert ou de galeries souterraines,
- le remblaiement sans précautions particulières des excavations et des puits existants. Tout remblaiement nécessaire aux travaux liés aux activités visées à l'article U2 sera soumis à autorisation préalable,
- l'ouverture d'excavations autres que celles à usage individuel et que celles nécessaires à la réalisation de travaux liés à la construction et au passage de canalisation visées ci-après à l'article U2 « activités soumises à autorisation préalable »,
- la création de réseau de drainage,
- tous dépôts d'ordures ménagères et autres produits fermentescibles, d'immondices, de détritiques, de déchets communément désignés inertes, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou par ruissellement,
- les épandages des boues de station d'épuration, des effluents d'industrie agroalimentaire, des eaux résiduaires d'origine domestique et de matière de vidanges,

- les dépôts de fumier non bâchés aux champs au-delà d'une période excédant un mois. Le délai est porté à deux mois en cas de dépôts bâchés. Le site de stockage sur la parcelle devra être choisi de telle manière qu'il ne présente pas de risque de rejet direct dans les eaux superficielles.

Dans le secteur UI, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article U2,
- les lotissements à usage d'habitations,
- les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules,
- les terrains de camping et de caravanages ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préfectorale.

Dans le secteur Us, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone, à savoir, l'accueil d'activités, constructions, installations et travaux divers sans lien avec l'activité de santé.

Dans le secteur UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone, à savoir, l'accueil d'activités sportives, de loisirs, de tourisme et des constructions et installations nécessaires à l'exercice de cette activité.

Article U2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UA et UB, sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- l'extension ou la transformation des constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'accueil d'activités de service, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules,
- Les lotissements sous réserve de présenter une conception architecturale en harmonie avec le bâti existant,
- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet 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,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...),
- les annexes et dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante.

Dans le secteur UBc2,

**sont admis les extensions et aménagements de l'existant à vocation d'habitat individuel ;
sont réglementés et soumis à autorisation préalable auprès de l'autorité préfectorale les installations, ouvrages, travaux et activités suivants :**

- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature. Les ouvrages d'assainissement et d'alimentation individuels devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur,
- la création de nouvelles voies de communication routières ou ferroviaires et la modification des conditions d'utilisation des voies existantes.
- la création, le profilage ou la suppression des fossés,
- tout remblaiement,
- toute coupe rase d'un boisement d'une surface inférieure à un hectare d'un seul tenant,
- toute construction nouvelle ou extension de l'existant ainsi que l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, en dehors des interdictions précisées à l'article U1,
- la suppression des talus et des haies,
- la création de nouveaux points de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine quel qu'en soit l'usage,
- la création de camping et caravaning,
- la création de plan d'eau, mare ou étang,
- la création de réseau d'irrigation.

Dans les secteurs UI, sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les nouvelles constructions à usage artisanal, industriel, d'équipement collectif, d'entrepôts, de bureaux, services et de commerces, leur extension ou leur transformation sous réserve que les travaux envisagés

n'aient pas pour effet 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,

- les lotissements à usage d'activités,
- l'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
- l'extension, la modification des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des installations existantes dans la zone, sous réserve que ces constructions soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant ces activités,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...),
- les annexes et dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante.

Dans les secteurs Us, sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage de santé, leur extension ou leur transformation
- les constructions à usage d'accueil, d'hébergement, de logements de fonction et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- les travaux et aménagements nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur,
- l'extension, la modification des constructions existantes,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...)
- les annexes et dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante.

Dans les secteurs UL, sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'Hébergements Légers de Loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs, soumis à autorisation préalable,
- les terrains de jeux, les parcs et aires d'attraction, les terrains de sports pouvant comprendre des sanitaires, vestiaires, gradins, salles de sports, locaux d'information et de gardiennage,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...)
- les annexes et dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article U3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme s'applique.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 sera la moindre.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères et des engins de secours).

Article U4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Alimentation en eau potable

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. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

Concernant les eaux usées :

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 de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Ces installations individuelles seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les projets de rénovation et d'extension des constructions existantes, le pétitionnaire se reportera à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, figurant en annexe du présent dossier.

Concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article U5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article non réglementé.

Article U6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UA

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement¹ existant des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

¹L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé ; c'est donc un bornage particulier qui concerne autant les voies que certains terrains affectés à des équipements publics.

Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

En secteurs UB, secteur UBc2, secteur Us, secteur UL

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Par rapport aux limites des espaces boisés privés ou domaniaux, le recul minimal des constructions à usage d'habitation est de 100 mètres.

En secteur UI

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.

Adaptations à la règle dans les secteurs UA et UB, UBc2, Us, UL, UI :

Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes précédents 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 de constructions existantes : dans ce cas et si la construction ne respecte pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la-dite construction.
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article U7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UA

Les constructions doivent être édifiées à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième rangée de constructions, cette règle ne s'applique qu'à la première construction ou rangée de constructions. Les constructions pourront alors être édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 3 mètres.

En secteurs UB, UBc2, Us, UL

Les constructions doivent être édifiées à partir de l'alignement :

- soit en ordre continu,
- soit en ordre discontinu, dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

En secteur UI

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptées à l'intérieur de la zone Ui et fixée par la réglementation les concernant.

Adaptations à la règle dans les secteurs UA et UB, UBc2, Us, UL, Ui :

Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes précédents 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 de constructions existantes : dans ce cas et si la construction ne respecte pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la-dite construction.
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article U8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article U9. L'emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article U10. La hauteur maximale des constructions

En secteurs UA, UB et UBc2

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale	
	<i>à l'égoût des toitures</i>	<i>au faitage</i>
UA	9,00 m	14,00 m
UB/UBc2	6,00 m	9,00 m

Dans le cas de constructions individuelles à usage d'habitation à toit-terrasse, la hauteur maximale (à l'acrotère) est fixée à 8 mètres.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne peut dépasser +0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, notamment si les constructions environnantes ne respectent pas ces hauteurs.

En secteurs Us, UL, UI

Article non réglementé

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

Article U11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme

En secteur UA, UB, UBc2, US, UL

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique dans tous les cas.

« le permis de construire 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 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 et une cohérence dans le choix des matériaux.

Architecture traditionnelle

Les constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- une simplicité dans les volumes. Le plan de base rectangulaire devra éviter de trop nombreux décrochements,
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- une largeur maximale des pignons de 8 mètres
- un faible débord de toiture (inférieur à 20 cm)
- des souches de cheminée maçonnées
- des fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Architecture d'expression contemporaine

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe précédent. D'une manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Constructions légères

Les constructions d'annexes et de dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Matériaux et aspect des 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.

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels),
- des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointées ; dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- des balustrades de faible hauteur.

Seront interdits :

- les murs non enduits,
- les éléments en béton préfabriqué,
- les grilles ou grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois,...).

Hauteur maximale des clôtures :

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 1 m ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés dans la limite de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.

En limites séparatives (en dehors de la marge de recul sur voie), la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité, dans la limite de 2,50 mètres dans le cas où il y a une surélévation par rapport à la parcelle voisine.

Haies et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, tilleul, laurier thym...).

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales.

Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viome, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...)

Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

En secteur UI

Les projets seront 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 et une cohérence dans le choix des matériaux.

Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales formant une haie naturelle suffisante pour masquer les constructions et stationnements.

Les clôtures devront avoir un aspect de haies vives bocagères composées d'une association d'au moins trois essences locales (essences de hautes tiges : chênes, châtaigniers... ; essences de basses tiges : noisetiers, prunelliers, houx...).

Article U12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un autre terrain suffisamment proche.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire pourra participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Article U13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En secteur UA, UB, UBc2, US, UL

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 la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

En secteur UI

Outre les règles édictées ci-avant pour les secteurs UA, UB, US et UL, des prescriptions pourront être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire pour que les marges d'isolement soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant un écran de verdure.

En cas d'utilisation de grillages, ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive à l'extérieur.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de COS dans l'ensemble des zones U.