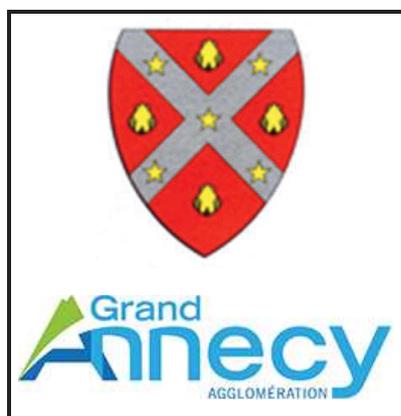


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**QUINTAL**

ELABORATION DU PLU

**REGLEMENT ECRIT**



Dossier certifié conforme par le Président et annexé à la présente délibération du Grand Anancy du 13 avril 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de QUINTAL.

Le Président,

Jean Luc RIGAUT

**PIECE  
N° 3-1**

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p.3</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>P5</b>
<b>TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	<b>p.10</b>
▪ <b>Chapitre 1 : la Zone UH</b> , à dominante d'habitat, dont les secteurs :	<b>p.11</b>
- <b>UHv</b> : de confortement des fonctions du centre-village,	
- <b>UHv-oap1</b> : de confortement des fonctions du centre-village, soumis à OAP,	
- <b>UH-oap2</b> : à dominante d'habitat, soumis à OAP.	
▪ <b>Chapitre 2 : la Zone UE</b> , à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.	<b>p.26</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"</b>	<b>p.33</b>
▪ <b>La Zone 2AU</b> , d'urbanisation future à moyen et long terme.	<b>p.34</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b>	<b>p.37</b>
▪ <b>La Zone A</b> , à vocation dominante d'activité agricole.	<b>p.37</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>	<b>p.48</b>
▪ <b>la Zone N</b> , à vocation dominante d'intérêt naturel, dont :	<b>p.49</b>
- <b>Le STECAL n°1</b> : à vocation de gestion du centre de loisirs existant.	
- <b>Le secteur Nls</b> : à vocation de gestion et de développement d'aménagement et d'installations pour les activités de loisirs en plein air au sein de l'espace naturel (Les Prés Collomb),	
- <b>Le secteur Na</b> : à vocation de gestion des sites d'alpage (La Grande Danne).	

## PREAMBULE

### FONDEMENT JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), et en particulier de ses articles L.151-8 à L.151-42 (dans leur version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) et R.123-1 à R.123-25 (dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015).

### EFFETS DU REGLEMENT

**En application de l'article L.151.8 du CU**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de QUINTAL comporte un règlement qui *"fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3"*.

Ces différentes règles sont énoncées dans le règlement écrit, qui s'articule avec :

- le **Rapport de Présentation** (RP), pièce n°1 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°2 du PLU.
- le **Règlement Graphique** (RG), pièces n°3-1 et 3-2 du PLU,
- les **Annexes**, pièce n°4 du PLU (comprenant les Annexes Sanitaires, Servitudes d'Utilité Publiques, Document Graphique Annexe, ...).
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), pièce n°5 du PLU :
  - soit sectorielles portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°5-1 du PLU.
  - soit transversale portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire communal, pièce n°5-2 du PLU.

### STRUCTURE DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- TITRE I - Dispositions générales
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones U « Urbaines »
- TITRE III - Dispositions applicables à la zone AU « A Urbaniser »
- TITRE IV- Dispositions applicables à la zone A «Agricole »
- TITRE V – Dispositions applicables à la zone N « Naturelle »
- ANNEXES

### LIENS DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLU DE QUINTAL

Les dispositions du règlement sont établies en application directe des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme énoncées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour l'ensemble du territoire couvert par le PLU et en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation que le document définit dans certains secteurs.

Elles sont motivées, dans leur contenu et leurs effets attendus, par les commentaires du rapport de présentation du PLU, qui exposent également les motifs des changements apportés aux dispositions préexistantes du document d'urbanisme.

Le PLU de QUINTAL a également été établi dans le respect et en cohérence avec les documents supra communaux en vigueur comme la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes du Nord, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération d'Annecy (C2A), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE), le SCOT du Bassin Annécien (Schéma de Cohérence Territorial) approuvé en février 2014.

Les dispositions du règlement respectent les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune qui sont répertoriées dans les annexes du PLU.

Ces annexes comprennent également des documents d'information à l'intention des utilisateurs du PLU, à savoir :

- des textes et plans issus de législations spécifiques qui s'appliquent indépendamment des dispositions du PLU.
- divers plans et textes à titre d'information complémentaire.

*Pour utiliser ce document, Il est recommandé d'effectuer les opérations suivantes :*

- *lecture des dispositions générales ci-après,*
- *lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,*
- *le nom de la zone dans laquelle se situe votre terrain comporte parfois des indices indiquant que des règles spécifiques s'y appliquent, assurez-vous de bien les identifier, elles se trouvent dans le chapitre de la zone,*
- *lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains : périmètre ABF, zone d'archéologie préventive, etc.*
- *dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension des règles et la raison de leur mise en place.*

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

Le présent règlement écrit (pièce n°3-3), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de QUINTAL.

## DIVERS RAPPELS

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R. 421-12 du CU conformément à la délibération du conseil municipal prise dans ce sens.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU conformément à la délibération du Conseil Municipal prise dans ce sens.

Il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du CU.

## DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au Règlement Graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre II
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre III
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre IV
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre V.

Le PLU définit également :

- **Au titre de l'article L.151.41 du CU :**
  - Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. *L'EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1).
  - Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du CU, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.
  - Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du CU.
- **Au titre de l'article L.151.15 du CU :**
  - les périmètres, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logements doit comporter un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a) : *PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE*.
- **Au titre de l'article L.151.13 du CU :**
  - les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein des zones agricoles et naturelles, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *STECAL*, et repérés par numéro.

- **Au titre de l'article L.151.19 du CU :**

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration :

- les bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL*.

En outre, ces bâtiments ou groupements bâtis sont soumis au permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

- les espaces agricoles, naturels ou urbanisés sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.
- les éléments végétaux du paysage à préserver (masses boisées secondaires, ripisylves, haies, alignement d'arbres, bosquets, vergers...), désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *TRAME VEGETALE*.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°5-1 du PLU), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre de l'article L.151.23 du CU :**

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE*.

Au sein de ces secteurs, les zones humides, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *ZONES HUMIDES*.

- les espaces urbanisés, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *CORRIDORS ECOLOGIQUES*.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°5-1 du PLU), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre de l'article L.113.1 du CU :**

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

- **Au titre de l'article L.424.1 du CU :**

- Un périmètre situé au cœur du village, sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.

Dans le cas de superposition de deux périmètres, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

## **ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES**

### Adaptations mineures :

Conformément à l'article L.152.3 du CU, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En vertu de l'article L.152.4 du CU, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour :

- permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

#### Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

#### Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

### **DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du CU, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

### **SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES COURS D'EAU**

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu, comme le précise l'article L.215-2 du code de l'environnement.

Les propriétaires riverains ont toutefois l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, dans la limite d'une largeur de 6 mètres, comme le prévoit l'article L.215-18 du code de l'environnement.

Les conséquences pour toute construction projetée en bordure de cours d'eau sont donc les suivantes :

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abris, etc.) ne peut être construit à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge),
- si des clôtures sont installées à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni de la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.

### **APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone dont elle dépend, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

**DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE**

---

Font l'objet d'un **document graphique annexe du PLU** (pièce n°4-1), **au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme**, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- au titre de l'article L.211-1 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)*,
- en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR*,
- en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime, les *PERIMETRES DES BOIS ET FORETS SOUMIS AU REGIME FORESTIER*,
- le périmètre de la *ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB*.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

### ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Tout projet devra, le cas échéant, prendre en compte :

- les aléas naturels potentiels localisés sur la carte des aléas naturels, figurant au rapport de présentation (Pièce n°1.1 du PLU),
- les dispositions spécifiées dans l'OAP transversale (pièce n°3-2 du PLU).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UE

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

#### Article.2.UE

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE et l'ensemble de ses périmètres :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition que leur réalisation soit liée :
  - à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transport collectif, de circulation douce ou d'aménagement d'espaces publics.
- les infrastructures, aménagements, installations et constructions, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, à condition qu'ils aient vocation de services publics et/ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
  - elles sont destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (direction, gardiennage, ...),
  - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'équipement,
  - elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article.3.UE

#### ACCES ET VOIRIE

##### 3.1 - Dispositions générales :

Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quel que soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.

Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.

Le règlement graphique (pièce n°4-1) comporte des emplacements réservés pour élargissement ou création de nouvelles voiries et espaces de voiries dont ils indiquent l'emprise (surface) et les caractéristiques. Ces prescriptions doivent être respectées.

### **3.2 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

### **3.3 - Dispositions concernant la voirie :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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 pente des voies nouvelles, qu'elles soient privées ou ouvertes à la circulation automobile publique, ne peut excéder 12%.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, ...

## **Article.4.UE**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également en cas de changements de destination, de travaux sur constructions existantes et d'extensions, sauf si les caractéristiques des bâtiments existants rendent impossible cette réalisation.

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se reporter également aux annexes sanitaires.

Il conviendra de prendre toute disposition concernant l'implantation des constructions, l'aménagement de leurs abords (murs de soutènement, remblais,...) afin de permettre un accès aisé aux canalisations d'assainissement et d'alimentation d'eau potable.

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des dispositifs de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents issus des autres activités économiques devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées du SILA.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement, sans excéder 3L/s par ha.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés et regroupés sous trottoirs, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Energie :**

Le recours à la géothermie est autorisé.

#### 4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, pour les logements collectifs une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

### Article.5.UE

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### Article.6.UE

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 - Définition :

Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU,
- les voies piétonnes/cycles publiques.

#### 6.2 - Dispositions générales :

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, un recul minimum de :

- hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
  - 18m par rapport à l'axe des routes départementales RD5A, RD41, RD141 et RD241,
- En agglomération, et par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :
  - les constructions et installations peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises publiques.

### Article.7.UE

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.1 - Définition :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

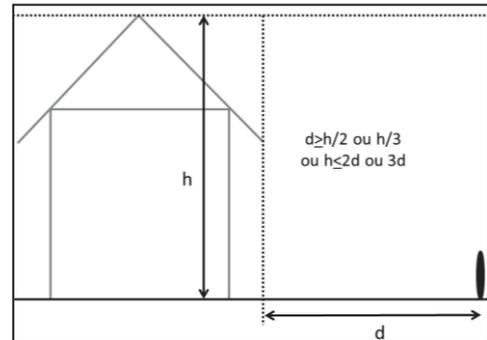
Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

### 7.1 – Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (en tout point) de la construction ( $D \geq 1/2H$ ) sans pouvoir être inférieur à 4m.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.



## Article.8.UE

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.UE

### EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

## Article.10.UE

### HAUTEUR MAXIMALE

Le gabarit et la hauteur maximale des constructions et installations ne sont pas réglementés compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée à l'environnement existant.

## Article.11.UE

### ASPECT EXTÉRIEUR

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).*

### 11.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

### 11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.5 ci-après.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

### 11.3 - Aspect des façades :

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 11.4 – Aspect des toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 11.5 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

## Article.12.UE

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

## Article.13.UE

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

### 13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).*

Les éléments éventuels identifiés de la **TRAME VEGETALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés, dans les conditions définies à l'OAP transversale.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

**Pour la TRAME VEGETALE :**

- elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce 5-2).

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.UE**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article.15.UE**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

#### **Article.16.UE**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.