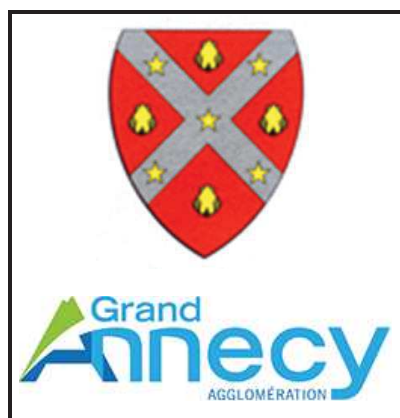


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**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*.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

### ARTICLE LIMINAIRE

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

Au sein de la zone UH, à l'appui des orientations du PADD, sont distingués :

- un secteur UHv, correspondant au centre-village, au sein duquel sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions,
- un secteur UHv-oap1, faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (pièce n°5-1), à vocation de mixité des fonctions au centre-village,
- un secteur UH-oap2, à vocation d'habitat intermédiaire, et faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (pièce n°5-1);

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.UH

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les constructions et installations nouvelles destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- l'installation de caravanes de plus de 3 mois telles que visées à l'article R 111-37 du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles telles que visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du CU., isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.

### Article.2.UH

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

2.1 - Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et 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 constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire et sous réserve du respect de l'article UH 7,
- l'extension de constructions existantes et l'implantation de nouvelles constructions et installations à usage artisanal, est admise à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique,
- au titre de l'article L.151.15 du CU, qu'au moins 25 % de la surface de plancher totale affectée à l'habitation, pour toute opération d'habitat de plus de 4 logements ou 300 m<sup>2</sup> de SDP, dans le volume ou en extension, soit dédiée à la création de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **2.2 - Dans les secteurs UHv et UHv-oap1 :**

- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de service de proximité, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

### **2.3 - Dans les PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE :**

- 100% de la SDP des programmes de logements réalisés doit être affectée à des catégories de logements en accession socialement aidée.

### **2.3 - Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du CU.

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

### **Article.3.UH**

#### **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 :**

*Le cas échéant, les accès doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).*

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 :**

*Le cas échéant, les voies doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).*

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.UH**

### **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.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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 :

- dans la zone UH : 60%,
- dans le secteur UH-oap2 : 50%,
- dans les secteurs UHv et UHv-oap1 : 20%,
- pour les **BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : 10%.

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 neutralisation 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.

#### 4.6 - Collecte des déchets :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

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.UH

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### Article.6.UH

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

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

#### 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 :

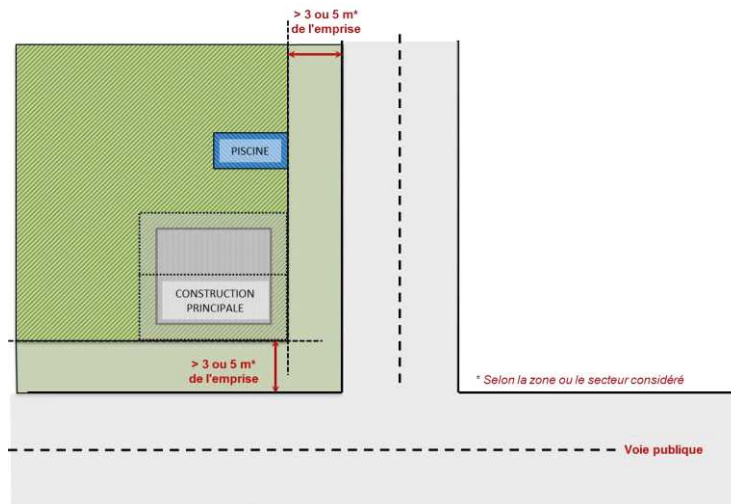
Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, un recul minimum de :

- 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 :
  - **dans la zone UH** : 5 m,
  - **dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UH-oap2** : 3 m.

L'implantation entre 0 et 3 ou 5 m de la limite ou 18 m de l'axe (selon la zone ou le secteur considéré) des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

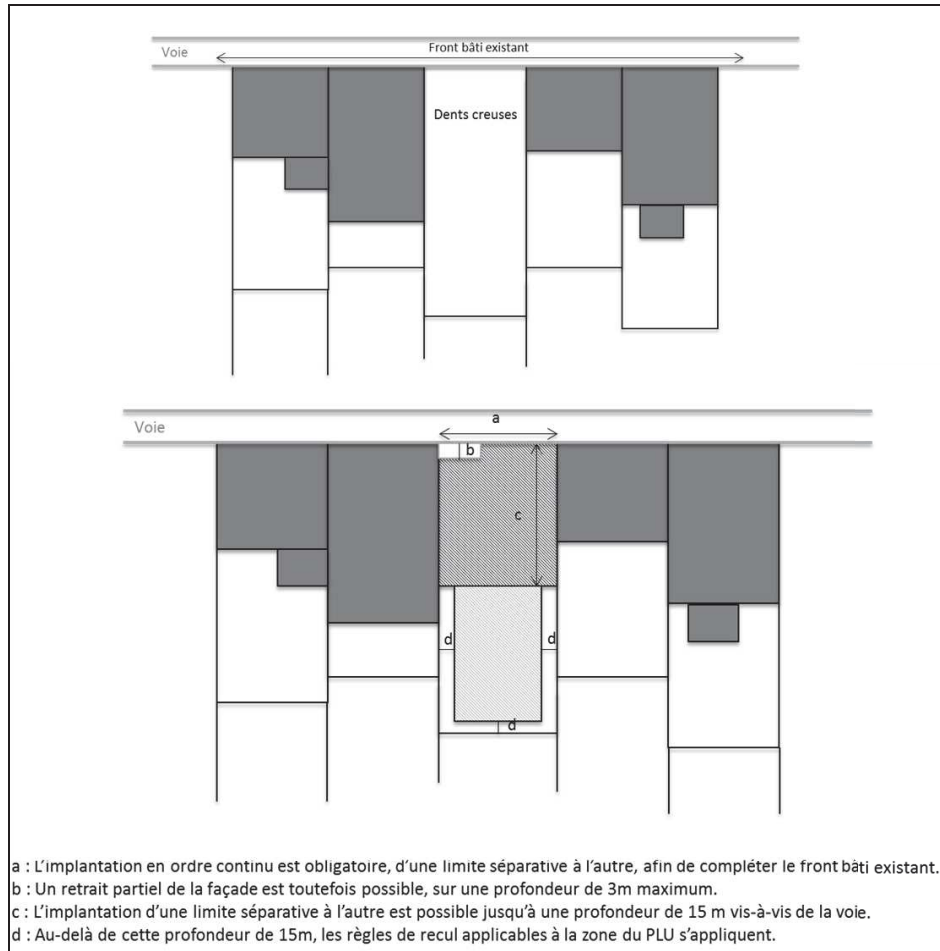
- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

- 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,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.





Dans le cas de construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré). Les façades sur rue des constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.



Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 ou 5 m (selon la zone ou le secteur considéré) par rapport aux limites des emprises publiques.

## Article.7.UH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

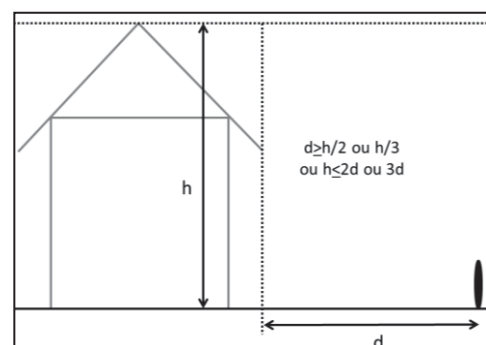
#### 7.1 - Définition :

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 privées voisines :

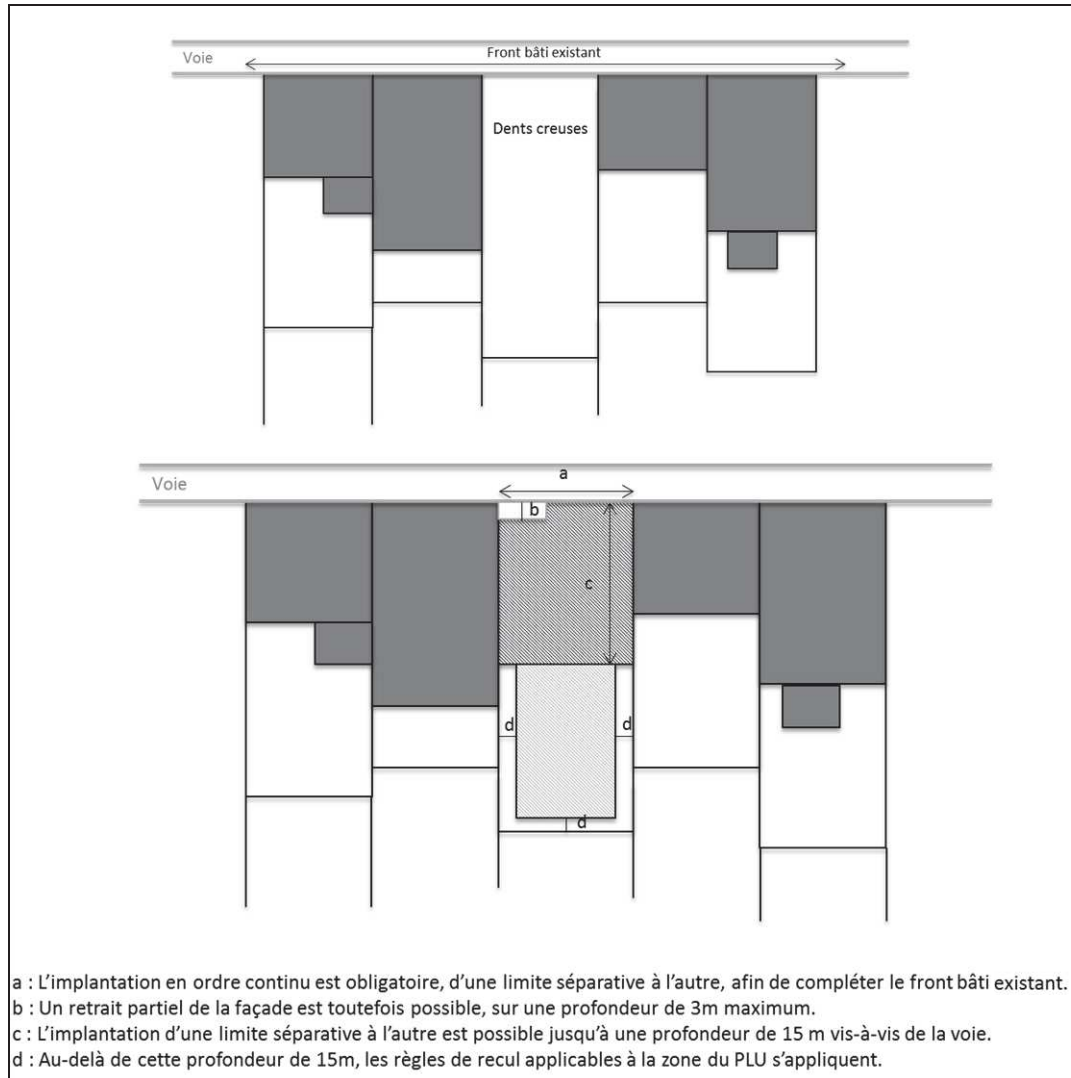


- **dans la zone UH et le secteur UH-OAP2**, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (en tout point) de la construction ( $D \geq 1/2H$ ) sans pouvoir être inférieur à 4m.
- **dans les secteurs UHv, UHv-OAP1 et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, un retrait au moins égal au tiers de la hauteur (en tout point) de la construction ( $D \geq 1/3H$ ) sans pouvoir être inférieur à 3m.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- 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,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- 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,

Dans le cas de construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré). Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.



Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 ou 4 m minimum (selon la zone ou le secteur considéré).

## Article.8.UH

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

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.UH****EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans la zone UH : 0,20.

Cependant, au titre de l'article L.151.28.2° du CU, dans le cas d'une opération affectant au moins 25% de la surface de plancher totale de l'habitation à la création de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat au titre de l'article L.151.15 du CU, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,25.

- le secteur UH-oap2 : 0,30,
- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, et y compris pour les constructions neuves au sein des GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : 0,50,
- pour les constructions neuves au sein des GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL situés dans la zone UH : 0,30.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les secteurs et cas suivants :

- pour les constructions existantes au sein des GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage de commerce et d'artisanat.

**Article.10.UH****HAUTEUR MAXIMALE**

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

**10.1 - Définition :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie :

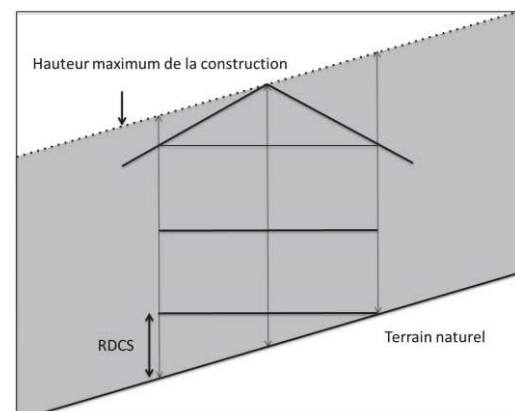
- La hauteur altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, avant et après terrassement, jusqu'à l'aplomb du faîtage ou du relevé de toiture plate.

*Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.*

- Le gabarit s'exprime en nombre de niveaux de la façade la plus haute en additionnant les combles.

La nomenclature utilisée est la suivante :

- RDC : rez de chaussée.
- RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.
- 1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- C : combles (avec un seul niveau maximum).



## 10.2 – Dispositions générales :

La hauteur et le gabarit des constructions et installations, ne doit pas excéder :

- dans la zone UH et le secteur UH-oap2 : RDC/S + 1 + C, et 9 m,
- dans le secteur UHv : RDC/S + 2 + C, et 13 m
- dans le secteur UHv-oap1 : RDC/S + 1 + C, et 10 m,
- pour les **BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : 12 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

## Article.11.UH

### ASPECT EXTÉRIEUR

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

*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.

### Pour les **BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** :

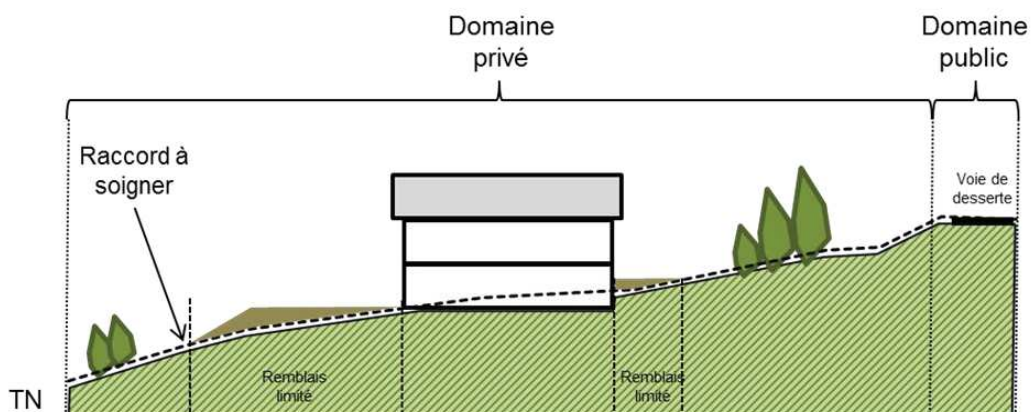
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL**, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- pour les autres constructions, il est demandé de respecter l'esprit des lieux tant du point de vue de leur implantation que de leur aspect architectural ou encore de l'aménagement de leurs abords.

**Les dispositions des articles 11.3 et 11.4 ci-dessous** ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 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.



Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

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.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m. au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni en cas d'implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### **11.3 - Aspect des façades :**

L'aspect des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

Les menuiseries extérieures de teinte blanche sont interdites.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

### **11.4 – Aspect des toitures :**

#### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être :

- en toiture, intégrés en grande partie dans le plan du pan de la toiture concernée,
- en façade, parallèles à la façade concernée,
- intégrés au sol, soit au terrain naturel existant, soit par un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

#### Forme et volume des toitures

#### **Dans l'ensemble de la zone UH, non compris les secteurs UHv-oap1 et UH-oap2 :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 60%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
  - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 60%,
  - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure à 20% par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction considérée.
- les chiens assis, les terrasses tropéziennes sont interdits.

**Dans les secteurs UHv-oap1 et UH-oap2 :**

- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure à 20% par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction considérée.
- les chiens assis, les terrasses tropéziennes sont interdits.

Couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte grise ou brun-rouge. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

**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.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, 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.

**Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

- les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie 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,
- elles doivent être constituées de grilles ou grillages auxquels doit être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,60 m,
- si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.

**Uniquement pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

**Article.12.UH****STATIONNEMENT**

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

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

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Pour le stationnement des véhicules automobiles**, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement,
  - 3 à 12 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1 place couverte,
  - plus 12 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1,5 intégrée dans le volume de la construction.
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UH-oap2.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**
  - une place par logement nouvellement créé,
  - et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

**Pour le stationnement des deux roues**, il est exigé au minimum :

- pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 place "vélo" par logement.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

## **Article.13.UH**

### **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 prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

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

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

Les rives des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau, à adapter selon les situations topographiques (*cf schéma en annexe*).

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 des 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.

L'emploi d'encrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Il est exigé que pour toute opération de plus de 8 logements :

- un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être engazonnées.

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 :

- **dans la zone UH** : 60%,
- **dans le secteur UH-oap2** : 50%,
- **dans les secteurs UHv et UHv-oap1** : 20%,
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : 10%.

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

#### **Article.14.UH**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

#### **Article.15.UH**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

#### **Article.16.UH**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.