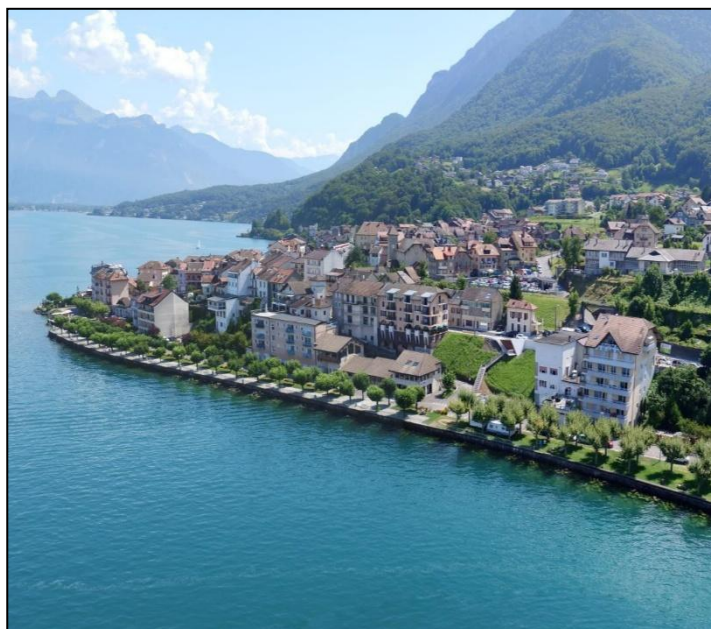


Département de la Haute-Savoie

SAINT- GINGOLPH

Modification simplifiée n°2 du PLU



Règlement écrit

Certifié conforme et vu pour être
annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 15/12/2025,
approuvant le PLU.

Le Maire,
Géraldine PFLIEGER

PIECE N°4-1

Sommaire

Dispositions applicables aux zones urbaines "U", "AU", "A" et "N"

Zone UH composée des secteurs UHc, UHc-oap4, UHh et Uht	3
Zone UA	14
Zone UE, dont le secteur UEf	20
Zone 1AUH composée des secteurs 1AUHh-oap1 et 1AUHh-oap5	24
Zone 1AUA composée du secteur 1AUA-oap3	32
Zone A	38
Zone N dont les secteurs Nal, Nls, Nmc et Nc	43

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone UH, les constructions et installations à :

- Destination d'exploitation agricole et forestière,
- Sous-destination de commerce de gros,
- Sous-destination de cinéma,
- Sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- Sous-destination d'industrie ou d'entrepôt,
- Destination de commerce et d'activité de service ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

Dans le secteur UHt :

- Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Tous travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone, qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques,
- Les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais comprises celles existantes) par construction principale,

Dans le secteur UHc-oap4 :

- Les constructions à destination de commerce et d'activité de service à condition qu'elles soient à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail à vocation de proximité.

Dans les secteurs UHc, UHc-oap4, UHh et UHt :

- Les constructions à destination de commerce et d'activité de service à condition qu'elles soient à sous-destination de :
 - Restauration, d'hébergement hôtelier et touristique,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 ... et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs UHc-oap4, UHh, et leurs PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Hors opération de réhabilitation ou de rénovation urbaine (comprenant notamment la démolition et la reconstruction de bâtiments sur l'assiette du projet), toute opération d'habitat de 10 logements et plus doit affecter un minimum de 20% de ses logements à des catégories socialement aidées (locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété).

Le nombre de logements socialement aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur.

Le long des linéaires de DIVERSITE COMMERCIALE :

- Les locaux existants au rez-de-chaussée des constructions doivent être à destination de commerce et d'activité de service dans les conditions définies à l'article 1.2.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ET PAYSAGERES

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Pour le calcul du coefficient d'Emprise au sol, ne sont pas pris en compte les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès,
- Pour les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10%.
- Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations :
 - A destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Situées **dans les secteurs UHc et UHc-oap4**,
 - Situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

Dans le secteur UHh :

- Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements socialement aidés, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 20%.

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

- **Dans le secteur UHh** : 0,25,
- **Dans le secteur UHt** : 0,50.

3-2 – Hauteur maximale

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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).

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.
- Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les installations techniques, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.
- Dans le cas de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée dans le secteur considéré, la hauteur maximum à prendre en compte est celle de l'existant à laquelle peut être ajoutée 0,4 m en cas de réfection de toiture, notamment pour isolation thermique.

Dans le secteur UHh uniquement et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la hauteur maximum de la construction doit être comprise dans une zone formée par point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate des constructions situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée. (cf schéma "a" en annexe)

- En cas de construction édifiée en limite de propriété et mitoyenne, la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate, ne doit dépasser 1 m. (cf schéma "b" en annexe), sauf dans le cas de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée dans le secteur considéré.

La hauteur maximale des constructions et installations ne doit dépasser :

- **Dans les secteurs UHc et UHc-oap4 et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**
 - Pour les tènements fonciers situés en limites de la RD1005 : 15m comptés au niveau du domaine public et ce sur une profondeur maximum de 18m calculée à partir de la limite du domaine public, cette hauteur et ce gabarit constituant les seuls points de référence sans prise en compte du terrain fini après aménagement,
 - Pour les tènements fonciers situés en limites des quais : 18m comptés au niveau du domaine public, cette hauteur constituant le seul point de référence sans prise en compte du terrain fini après aménagement,
 - Pour les tènements fonciers en limites à la fois des quais et de la RD1005, les constructions doivent s'inscrire dans le volume formé par les 2 hauteurs ci-dessus en limite du domaine public prenant en compte la profondeur de 18m et les limites latérales situées dans la ligne de pente, ainsi que le terrain fini après aménagement (cf schéma "h" en annexe),
 - Pour les autres tènements fonciers : 13m.
- **Dans le secteur UHh et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**
 - Pour les tènements fonciers situés en bordure Sud de la RD1005 : 13m comptés au niveau du domaine public, cette hauteur constituant le seul point de référence sans prise en compte du terrain fini après aménagement,
 - Pour les autres tènements fonciers : 10m.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations :

- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).
- Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas "c" et "d" en annexe)
- En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen ou en cas de construction édifiée en limite de propriété et mitoyenne, la façade sur rue de la construction concernée ne doit pas être implantée en retrait de la façade du bâtiment le plus reculé, situé d'un côté ou de l'autre de l'assiette foncière concernée. (cf schéma "e" en annexe)
- L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :
 - A destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

- Situées **dans les secteurs UHc, UHc-oap4**, sauf pour les constructions situées en bordure de la RD 1005 qui doivent respecter en RDC, en bordure nord de la voie, en cas de reconstruction, un recul minimum de 2 m.
- Les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès,
- Les ouvrages de soutènement des terres,

Dans les secteurs UHh et UHt, il doit être respecté par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- Pour les constructions et installations neuves et celles existantes implantées à plus de 5 m : un recul minimum de 5 m,
- Pour les constructions et installations existantes implantées entre 0 m et 5 m : le recul existant.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schéma "c" en annexe)
- L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :
 - Les installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
 - Les annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur et leur longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
 - Les annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m, (cf schéma "f" en annexe)
 - Les ouvrages de soutènement des terres, à conditions qu'ils constituent un retour « mourant » en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public.
 - Les constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
 - En cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Dans le secteur UHc et UHc-oap4, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines :

- Les constructions et installations neuves ou en reconstruction doivent être implantées en limite ou à 3 m minimum. En cas d'implantation en limite, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement général de la façade pignon sont autorisés jusqu'à 3m sans pouvoir être inférieurs à 1,80m.
- Les constructions existantes implantées entre 0 m et 3 m doivent, soit respecter le recul existant, soit en cas d'extension de celles-ci, être implantées en limite. En cas d'implantation en limite, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement général de la façade pignon sont autorisés jusqu'à 3m sans pouvoir être inférieurs à 1,80m.

Dans les secteurs UHh et UHt, il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines :

- Pour les constructions neuves et celles existantes implantées à 4 m et plus : un recul minimum de 4 m,

- Pour les constructions existantes implantées entre 0 m et 4 m : le recul existant.

Dans les secteurs UHc, UHc-oap4, UHh et leurs PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée et ce d'une limite privative latérale à l'autre,
- **Et uniquement dans le secteur UHh**, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport à cet alignement. Au-delà de 15 m, la construction doit respecter un recul par rapport à la limite séparative des propriétés voisines de 3 m. (cf schéma "g" en annexe).

3-5 – Implantation sur une même propriété

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

Non règlementé.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 4.1 et 4.2, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. 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.

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, leurs accès et leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Pour toute réhabilitation d'une construction existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- Pour toute construction neuve, extension ou reconstruction après démolition d'une construction existante, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui s'intègrent avec celles des constructions traditionnelles existantes. En cas d'expression résolument contemporaine, elle devra s'inspirer du sens du lieu.
- Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations :

- A destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,
- Aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine,

...qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

4-1 – Aspect des façades

Les façades des constructions dans leur modénature, leurs matériaux et leurs teintes doivent s'intégrer au contexte bâti environnant dans lequel elles se situent.

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 murs de soutènement, les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

4-2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- Extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure ou supérieure,
- Constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes des constructions principales et annexes sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction considérée, notamment comme élément de liaison entre deux corps de bâtiments. Elles doivent être couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant ou être végétalisées.

La teinte des toitures à pan doit être adaptée à celle dominante des toitures environnantes, et de teinte brun ou gris moyen.

L'emploi du bac acier, du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

En cas d'installation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et être intégrés en se substituant à la couverture. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

4-3 – Clôtures

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

Elles 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 :

- Leur localisation dans l'environnement bâti,
- 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.
- En tout état de cause, leur hauteur ne peut excéder 1,80m.

Dans les secteurs UHc, UHc-oap4 et les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Les murs pleins sont autorisés sur les propriétés privées selon la configuration des lieux, leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Les séparations opaques entre logements en rez de chaussée sont autorisées sur une profondeur de 3 m maximum par rapport au nu de la façade concernée.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

5-1 – Espaces verts

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- Les espaces verts doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Dans le secteur UHh, hors PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL:

- Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 60 % de la surface libre de toutes constructions,
- En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante,

5-2 – Plantations

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-3 – Gestion de la pente

La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

Dans le secteur UHh, hors PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL:

- En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas :
 - les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol,
 - les murs de soutènement dans la continuité du corps de la construction.
- En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et végétalisés. Les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un demi-mètre cube) sont interdits.

Les enrochements sont interdits :

- **Dans les secteurs UHc, UHc-oap4 et UHt,**
- **Dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

5-4 – Espaces perméables

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en matériaux perméables,
- Les espaces perméables doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Dans le secteur UHh, hors PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL:

- Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 60 % de la surface libre de toutes constructions,
- En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante,
- Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Article 6 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Dans l'ensemble des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL de la zone UH :

- 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 150 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.

6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Dans les secteurs UHc et UHc-oap4 :

- En cas de construction neuve, il est exigé 1,5 place par logement,
- 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. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination, s'il est démontré que ces dispositions sont de nature à porter atteinte à l'intégrité architecturale, urbaine et paysagère du centre-ville historique, ou en cas d'impossibilité d'accessibilité automobile. Néanmoins, les dispositions du présent paragraphe s'appliquent pour toute SDP supplémentaire supérieure à 50 m² à usage d'habitation.

Dans le secteur UHh, Il est exigé au minimum pour toute opération de construction de :

- 2 logements et moins : 2 places de stationnement par logement,
 - Plus de 2 logements et moins de 10 logements : 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
 - Plus de 10 logements et plus : 2 places de stationnement par logement dont 75 % intégrées dans le volume de la construction,
- ...et le nombre de places obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- 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,
 - Habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

6-2 – Stationnement des vélos

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- 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 m² par logement.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations et la voirie, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

7-1 – Les accès

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette gêne, ou cette sécurité, doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.
- Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques ou ouvertes au public, le raccordement de l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le secteur UHh, hors PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- 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.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.
- 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. En cas d'impossibilité techniques liées à la configuration des lieux, des solutions alternatives sont admises de type portail à ouverture automatique.

7-2 – La voirie

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, 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 de collecte des déchets.

Dans le secteur UHh, hors PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 % et la largeur de leur plateforme doit être au minimum de 5 m,

- Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules liés au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Article.8 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone UH et ses PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-4 – 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, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

8-5 – Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 – Sont interdits

Les constructions et installations à :

- Sous-destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros,
- Sous-destination d'artisanat et commerce de détail,
- Sous-destination de cinéma,
- Sous-destination de centre de congrès et d'exposition.

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone, et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques,

Les annexes non accolées des constructions principales, à conditions qu'elles soient non habitables.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à :

- Sous-destination d'industrie,
- Sous-destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Sous-destination d'exploitation agricole pour les activités de maraîchage et d'horticulture,
- Destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Sous-destination de logement, sous réserves qu'elles constituent le logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...), et qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'activité.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Non règlementée.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les installations techniques, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 11m.

La hauteur maximum des extensions des constructions existantes ne doit pas dépasser celle de cette dernière.

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques.

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

Il doit être respecté par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- Pour les constructions et installations neuves et celles existantes implantées à plus de 3 m : un recul minimum de 3 m,
- Pour les constructions et installations existantes implantées entre 0 m et 3 m : le recul existant.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les ouvrages de soutènement des terres,
- Les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- Les installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés.
- Les annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
- Les annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m, (*cf schéma "f" en annexe*)
- Les ouvrages de soutènement des terres, à conditions que :
 - Leur hauteur n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,

- Ils constituent un retour mourant en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public.
- En cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 4.1 et 4.2, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction. 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.

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, leurs accès et leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

4-1 – Aspect des façades

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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 au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes

4-2 – Aspect des toitures

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

4-3 – Clôtures

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

Elles 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 :

- Leur localisation dans l'environnement bâti,
- 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.

En tout état de cause, leur hauteur ne peut excéder 2 m.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementées.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

5-1 – Espaces verts

Il est exigé pour toute opération de construction que :

- La totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- Ils soient clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

5-2 – Plantations

Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-3 – Gestion de la pente

La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas :

- Les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol,
- Les murs de soutènement dans la continuité du corps de la construction.

Les enrochements sont interdits.

5-4 – Espaces perméables

Il est exigé pour toute opération de construction que :

- La totalité des espaces non affectés soit perméable,
- Ils soient clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

7-1 – Les accès

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette gêne, ou cette sécurité, doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques ou ouvertes au public, le raccordement de l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter un tracé facilitant la giration des véhicules.

7-2 – La voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, 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 de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-4 – 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, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

8-5 – Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 – Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone.

Les construction et installations à condition qu'elles soient à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UEf :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Non règlementée.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit s'intégrer dans le site.

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer est autorisée.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée.

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Aspect des façades

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

4.2 – Aspect des toitures

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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 aux choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

4.3 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur peuvent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – Espaces verts et plantations

Il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,

Les espaces verts doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les haies monovégétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5.2 – Gestion de la pente

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée.

Les enrochements sont interdits.

5.3 – Espaces perméables

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article 7 : Accès et Voirie

7.1 – Accès :

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, ainsi que des accès privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

Article.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-4 – 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, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

8-5 – Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Concernant les dispositions applicables au secteur 1AUHh-oap2, on se reportera à l'OAP n°2 La Fin de secteur d'aménagement.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone 1AUH, à l'exception du secteur 1AUHh-oap2, les constructions et installations à :

- Destination d'exploitation agricole et forestière,
- Sous-destination de commerce de gros,
- Sous-destination de cinéma,
- Sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- Sous-destination d'industrie ou d'entrepôt.

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUH, à l'exception du secteur 1AUHh-oap2 :

- Tous travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone, qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques,
- Les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais comprises celles existantes) par construction principale,

Dans les secteurs comportant un astérisque (*), l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter soit sur l'ensemble du tènement foncier.

Dans les secteurs ne comportant pas d'astérisque (*), l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, elles doivent être cohérentes avec l'orientation d'aménagement du secteur, et doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans les **secteurs 1AUHh-oap1**, toute opération d'habitat doit affecter un minimum de 20% de ses logements à des catégories socialement aidées (locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété).

Le nombre de logements socialement aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone 1AUH, à l'exception du secteur 1AUHh-oap2 :

- Pour le calcul du coefficient d'Emprise au sol, ne sont pas pris en compte les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.
- Pour les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10%.
- Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations :
 - Ne doit pas dépasser : 0,35 dans les **secteurs 1AUHh-oap1 et 1AUHh-oap2**, 0,25 dans le **secteur 1AUHh-oap5**,
 - N'est pas réglementé pour celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-2 – Hauteur maximale

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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).

Dans l'ensemble de la zone 1AUH, à l'exception du secteur 1AUHh-oap2 :

- La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.
- Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les installations techniques, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.
- La hauteur maximum des constructions et installations :
 - Ne doit pas dépasser : 11 m dans les **secteurs 1AUHh-oap1 et 1AUHh-oap2**, 10 m dans le **secteur 1AUHh-oap5**,
 - N'est pas réglementée pour celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

Dans l'ensemble de la zone 1AUH, à l'exception du secteur 1AUHh-oap2 :

- Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques.
- Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.
- Il doit être respecté par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :
 - 3 m dans les **secteurs 1AUHh-oap1**,
 - 5 m dans le **secteur 1AUHh-oap5**,

- L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :
 - Les installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
 - Les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès,
 - Les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

Dans l'ensemble de la zone 1AUH, à l'exception du secteur 1AUHh-oap2 :

- Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.
- Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul minimum de 4 m.
- L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :
 - A destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Les annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur et leur longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
 - Les annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m, (cf schéma "f" en annexe)
 - Les ouvrages de soutènement des terres, à conditions qu'ils constituent un retour « mourant » en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public.
 - En cas d'opération d'ensemble en copropriété.

3-5 – Implantation sur une même propriété

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

Non règlementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique au secteur 1AUHh-oap2, on se reportera à l'OAP n°2 La Fin de secteur d'aménagement.

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 4.1 et 4.2, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction. 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.

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, leurs accès et leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations :

- A destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine,

...qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

4-1 – Aspect des façades

Les façades des constructions dans leur modénature, leurs matériaux et leurs teintes doivent s'intégrer au contexte bâti environnant dans lequel elles se situent.

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.

4-2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- Extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure ou supérieure,
- Constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes des constructions principales et annexes sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction considérée, notamment comme élément de liaison entre deux corps de bâtiments. Elles doivent être couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant ou être végétalisées.

La teinte des toitures à pan doit être adaptée à celle dominante des toitures environnantes, et de teinte brun ou gris moyen.

L'emploi du bac acier, du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

En cas d'installation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et être intégrés en se substituant à la couverture. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

4-3 – Clôtures

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

Elles 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 :

- Leur localisation dans l'environnement bâti,
- 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.

En tout état de cause, leur hauteur ne peut excéder 1,80m.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique au secteur 1AUHh-oap2, on se reportera à l'OAP n°2 La Fin de secteur d'aménagement.

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

5-1 – Espaces verts

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- Il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- Les espaces verts doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme,
- Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :
 - 40% de la surface libre de toutes constructions dans les **secteurs 1AUHh-oap1 et 1AUHh-oap2**,
 - 60 % de la surface libre de toutes constructions dans le **secteur 1AUHh-oap5**.

5-2 – Plantations

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-3 – Gestion de la pente

La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol,
 - Les murs de soutènement dans la continuité du corps de la construction.
- Les enrochements sont interdits.

5-4 – Espaces perméables

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- Il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en matériaux perméables,
- Les espaces perméables doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :
 - 40% de la surface libre de toutes constructions dans les **secteurs 1AUHh-oap1 et 1AUHh-oap2**,

- 60 % de la surface libre de toutes constructions dans le **secteur 1AUHh-oap5**,
- Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Article 6 : Stationnement

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique au secteur 1AUHh-oap2, on se reportera à l'OAP n°2 La Fin de secteur d'aménagement.

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé au minimum pour toute opération de construction de :

- 2 logements et moins : 2 places de stationnement par logement,
- Plus de 2 logements et moins de 10 logements : 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- Plus de 10 logements et plus : 2 places de stationnement par logement dont 75 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,

...et le nombre de places obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,

- 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,
- Habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

6-2 – Stationnement des vélos

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- 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 m² par logement.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique au secteur 1AUHh-oap2, on se reportera à l'OAP n°2 La Fin de secteur d'aménagement.

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations et la voirie, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

7-1 – Les accès

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette gêne, ou cette sécurité, doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques ou ouvertes au public, le raccordement de l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

7-2 – La voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, 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 de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 % et la largeur de leur plateforme doit être au minimum de 5 m.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules liés au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Article.8 : Desserte par les réseaux

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique au secteur 1AUHh-oap2, on se reportera à l'OAP n°2 La Fin de secteur d'aménagement.

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-4 – 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, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

8-5 – Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 – Sont interdits

Les constructions et installations à :

- Sous-destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros,
- Sous-destination d'artisanat et commerce de détail,
- Sous-destination de cinéma,
- Sous-destination de centre de congrès et d'exposition.

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone, et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques,

Les annexes non accolées des constructions principales, à conditions qu'elles soient non habitables.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à :

- Sous-destination d'industrie,
- Sous-destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Sous-destination d'exploitation agricole pour les activités de maraichage et d'horticulture,
- Destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Sous-destination de logement, sous réserves qu'elles constituent le logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...), et qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'activité.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, elles doivent être cohérentes avec l'orientation d'aménagement du secteur, et doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Non règlementée.

3-2 – Hauteur maximale

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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).

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les installations techniques, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

La hauteur maximum des constructions et installations :

- ne doit pas dépasser : 11 m,
- n'est pas réglementée pour celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public.

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

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

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

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul minimum de 3 m.

L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- Les installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés,

- Les annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
- Les annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m, (cf schéma "f" en annexe)
- Les ouvrages de soutènement des terres, à conditions que :
 - Leur hauteur n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
 - Ils constituent un retour mourant en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public.
- En cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

3-5 – Implantation sur une même propriété

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 du PLU).

Non règlementée.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 4.1 et 4.2, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction. 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.

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, leurs accès et leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

4-1 – Aspect des façades

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

4.2 – Aspect des toitures

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

4-3 – Clôtures

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

Elles 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 :

- Leur localisation dans l'environnement bâti,
- 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.

En tout état de cause, leur hauteur ne peut excéder 2 m.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementées.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

5-1 – Espaces verts

Il est exigé pour toute opération de construction que :

- La totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- Ils soient clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

5-2 – Plantations

Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-3 – Gestion de la pente

La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas :

- Les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol,
- Les murs de soutènement dans la continuité du corps de la construction. Les enrochements sont interdits.

5-4 – Espaces perméables

Il est exigé pour toute opération de construction que :

- La totalité des espaces non affectés soit perméable,
- Ils soient clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme,
- Les places de stationnement de surface soient réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

5-5 - Aires de stockage et dépôt à l'air libre

Il est exigé pour toute opération de construction que les stockages et dépôts à l'air libre soient masqués par des plantations depuis les voies publiques.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations et la voirie, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

7-1 – Les accès

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette gêne, ou cette sécurité, doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques ou ouvertes au public, le raccordement de l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 10 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- Un tracé facilitant la giration des véhicules.

7-2 – La voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, 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 de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 % et la largeur de leur plateforme doit être au minimum de 5 m.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules liés au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Article.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-4 – 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, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

8-5 – Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementées.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone A et ses SECTEURS :

- Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.
- Au titre des articles L121-16 et L121-17 du CU : "En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement." "L'interdiction prévue à l'article L121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...)"

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Dans la zone A et ses SECTEURS :

- A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
 - Les installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations nécessaires à l'activité agricole,
 - La réfection et l'adaptation des constructions existantes, à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, à condition de :
 - Bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - Ne pas compromettre l'activité agricole,
 - Une bonne intégration dans le site,
 - Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition de respecter la réglementation applicable.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à condition qu'elle ne dépasse pas, à l'échéance du PLU, une emprise au sol de 25% de celle de la construction existante.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les installations techniques, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

Dans la zone A-:

- La hauteur maximum de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne peut excéder celle de ces dernières,
- Les installations autorisées doivent s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel.

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

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

L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour celles à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés

Hors agglomération, les constructions et installations neuves doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe des routes départementales de 25 m. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ce recul.

En agglomération, les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, pour celles :

- Neuves et existantes implantées à plus de 5m : un recul minimum de 5m,
- Existantes implantées entre 0m et 5m : le recul existant.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines pour celles :

- Neuves et existantes implantées à plus de 3m : un recul minimum de 3m,
- Existantes implantées entre 0m et 3m : le recul existant.

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 4.1 et 4.2, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. 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.

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, leurs accès et leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

4-1 – Aspect des façades :

Pour la réfection ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

4-2 – Aspect des toitures :

Pour la réfection ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

4-3 – Clôtures :

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

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.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementées.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

5-1 – Espaces verts et plantations

Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-2 – Gestion de la pente

La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne s'applique pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un demi-mètre cube) sont interdits.

5-3 – Espaces perméables

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

7-1 – Les accès

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette gêne, ou cette sécurité, doit être appréciées compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès sur une voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

7-2 – La voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et au caractère agricole des lieux considérés.

Article.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

8-2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-4 – 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, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

8-5 – Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone N et de ses SECTEURS :

- Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.
- Au titre des articles L121-16 et L121-17 du CU : "En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement." "L'interdiction prévue à l'article L121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.(...)".

Au niveau des FENETRES PAYSAGÈRES :

- Toutes constructions, installations et plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Dans l'ensemble de la zone N et ses SECTEURS :

- A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
 - Les installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - La réfection et l'adaptation des constructions existantes, à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, à condition de :
 - Bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - Ne pas compromettre l'activité forestière,
 - Une bonne intégration dans le site,
 - L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
 - Les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable,

Dans le secteur NIs :

- A condition d'une bonne intégration dans le site :
 - Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif existants à vocation sportive et de loisirs existants,
 - **Dans le STECAL N°1**, l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit à destination d'hébergement touristique.

Dans le secteur Nmc :

- A condition d'une bonne intégration dans le site :
 - Les travaux, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de production d'énergie renouvelable,
 - **Dans le STECAL N°2**, la construction d'une microcentrale pour la production d'électricité.

Dans le secteur Nc :

- A condition d'une bonne intégration dans le site :
 - Les travaux, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité extractive existante,

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à condition qu'elle ne dépasse pas, à l'échéance du PLU, une emprise au sol de 25% de celle de la construction existante.

L'extension de la construction existante à condition qu'elle ne dépasse pas une emprise au sol :

- Dans le STECAL N°1, de 400 m²,
- Dans le STECAL N°2, de 150 m².

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les installations techniques, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

Dans l'ensemble de la zone N :

- La hauteur maximum de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne peut excéder celle de ces dernières,
- Les installations autorisées doivent s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel.

Pour le STECAL 1 :

- La hauteur maximum de l'extension de la construction existante ne peut excéder celle de cette dernière,

Pour le STECAL 2 :

- La hauteur maximum de la construction ne peut excéder 6m.

3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

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

L'implantation des constructions et installations jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour celles à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés, ainsi que pour les STECAL 1 et 2.

Hors agglomération, les constructions et installations neuves doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe des routes départementales de : 25 m. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ce recul.

En agglomération, les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour celles :

- Neuves et existantes implantées à plus de 5m : un recul minimum de 5m,
- Existantes implantées entre 0m et 5m : le recul existant.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés, ainsi que dans le **STECAL n°2**.

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines pour celles :

- Neuves et existantes implantées à plus de 3m : un recul minimum de 3m,
- Existantes implantées entre 0m et 3m : le recul existant

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 4.1 et 4.2, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bioconstruction. 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.

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, leurs accès et leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

4-1 – Aspect des façades :

Pour la réfection des constructions existantes, et **les STECAL 1 et 2**, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

4-2 – Aspect des toitures :

Pour la réfection des constructions existantes, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

Pour **les STECAL 1 et 2**, les toitures plates sont autorisées, et doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

4-3 – Clôtures :

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

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.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementées.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

5-1 – Espaces verts et plantations

Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-2 – Gestion de la pente

La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne s'applique pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un demi-mètre cube) sont interdits.

5-3 – Espaces perméables

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

1-1 – Les accès :

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette gêne, ou cette sécurité, doivent être appréciées compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès sur une voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

1-2 – La voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et au caractère agricole des lieux considérés.

Article.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

8-2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-4 – 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, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

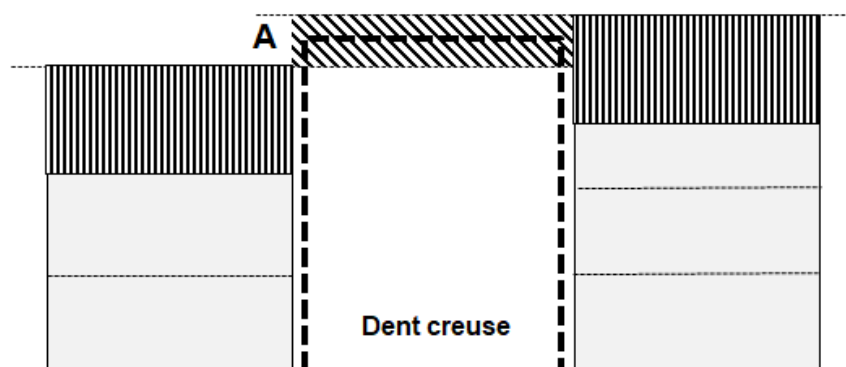
8-5 – Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

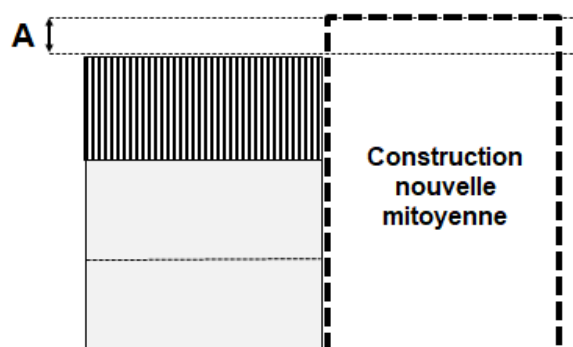
Non réglementées.

Schéma "a"



A : zone formée par le point le plus haut des toitures des bâtiments situés de part et d'autre de la "dent creuse", dans laquelle la hauteur maximum de la construction nouvelle doit être comprise.

Schéma "b"



A : la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 1m.

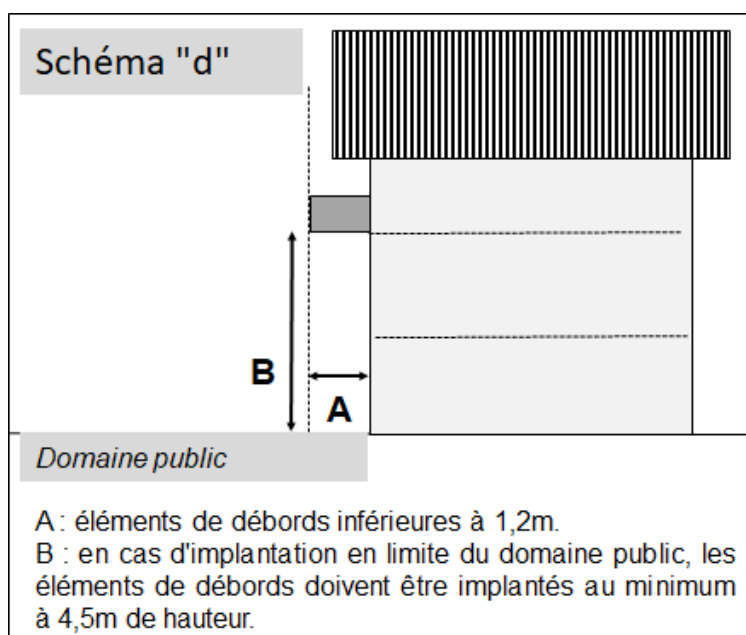
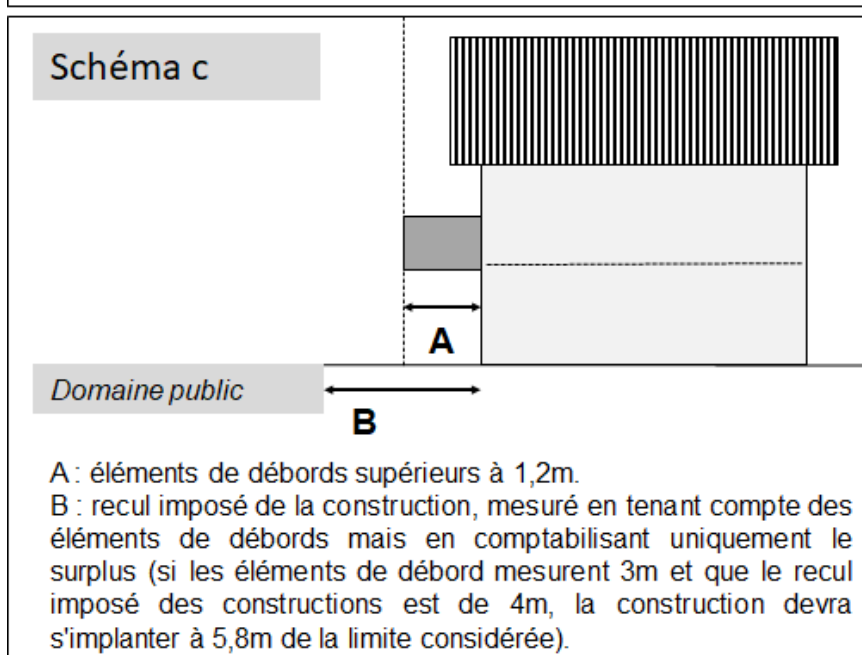
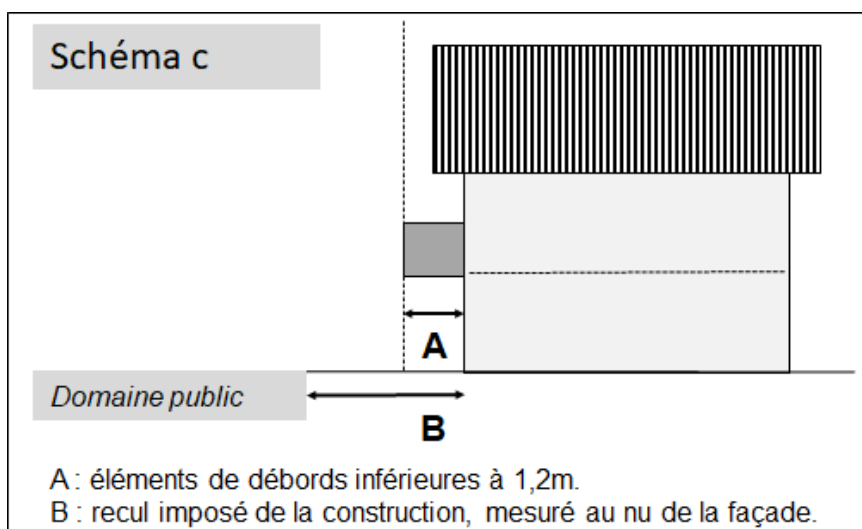
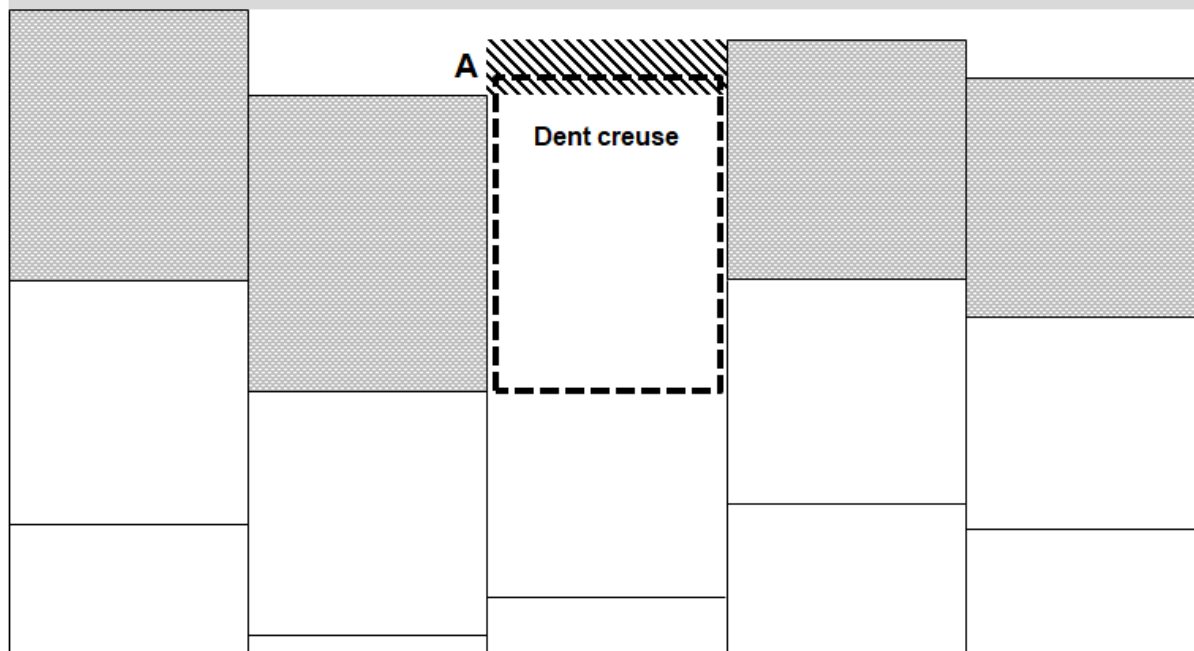


Schéma "e"

Domaine public

Front bâti existant



A : zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de la "dent creuse", dans laquelle la façade de la future construction doit être implantée.

ANNEXES

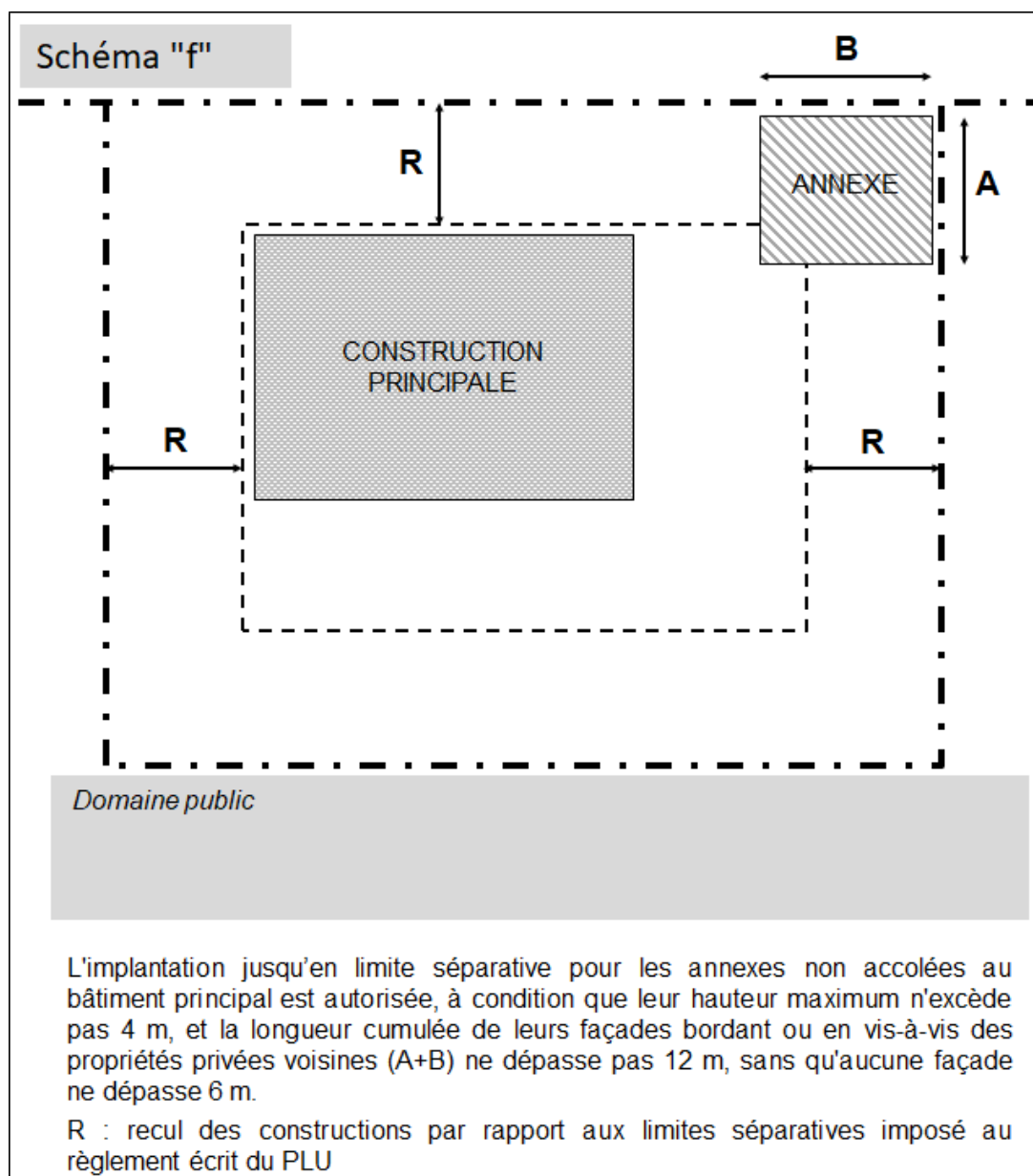


Schéma "g"

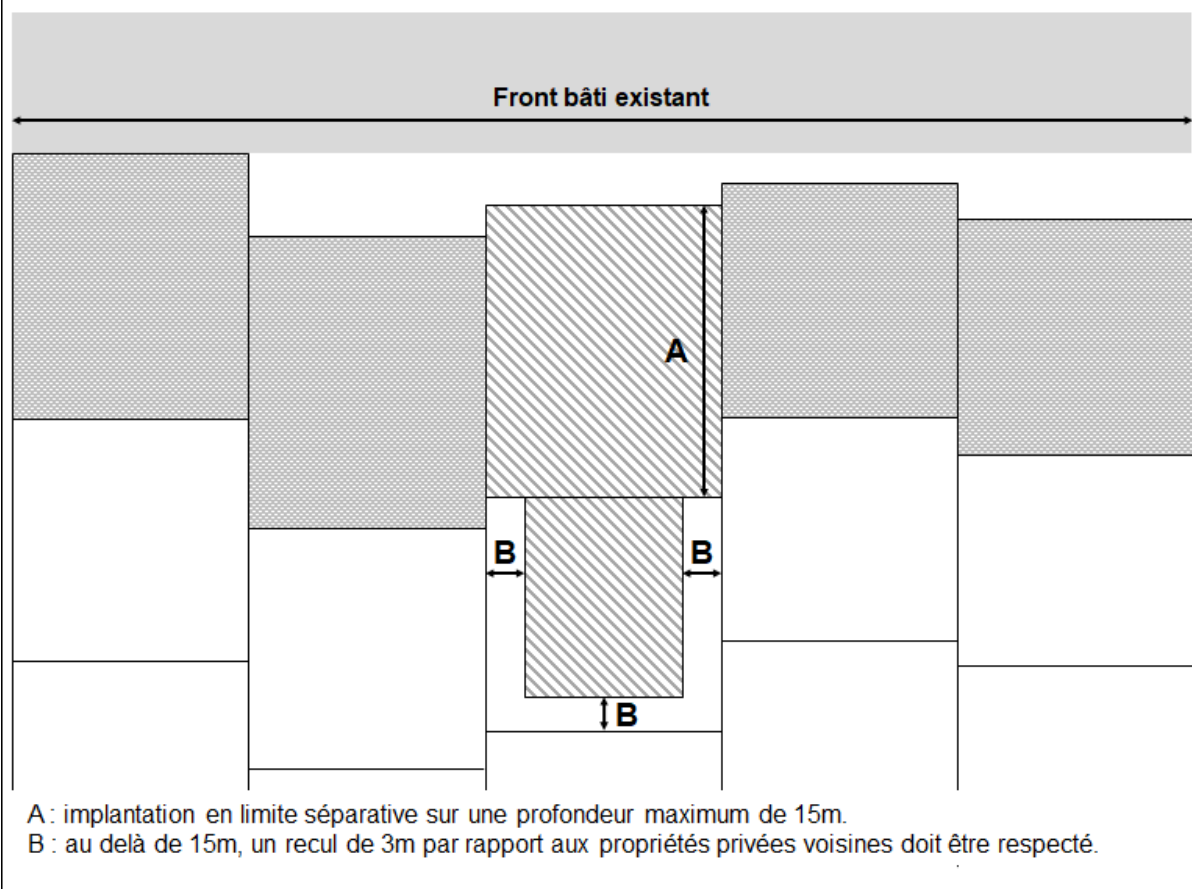


Schéma "h"

Pour les tènements fonciers pour les tènements fonciers en limites à la fois des quais et de la RD1005, les constructions doivent s'inscrire dans le volume formé par les 2 hauteurs ci-dessus en limite du domaine public prenant en compte la profondeur de 18m et les limites latérales situées dans la ligne de pente, ainsi que le terrain fini après aménagement.

- Coupe sur la construction
- Terrain existant avant projet
- Terrain fini après projet
- Epure dans laquelle doit s'inscrire la construction

