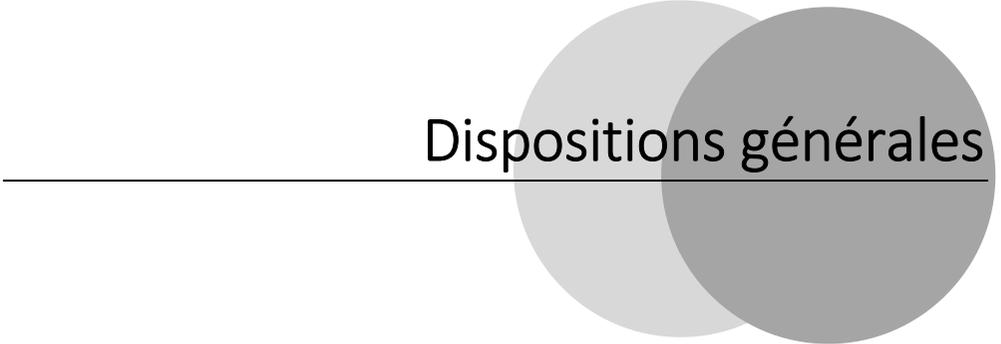




Dispositions générales	3
Dispositions applicables à toutes les zones	7
Volet réglementaire	8
Protection du patrimoine naturel et bâti	12
Volet relatif aux risques	14
Dispositions applicables aux zones urbaines	15
Zone UA	16
Zone UB	39
Zone UC	61
Zone UD	83
Zone UP	100
Zone UE	118
Zone UX	136
Zone UZ	150
Zone UGv	161
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	173
Zone AU	174
Dispositions applicables aux zones naturelles	192
Zone N	193

Dispositions applicables aux zones agricoles	208
Zone A	209
Annexes réglementaires	221

A decorative graphic consisting of two overlapping circles, one light gray and one dark gray, with a horizontal line passing through the center of the text.

Dispositions générales

Champs et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Evian-les-Bains. »

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

Les règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures des Plans d'Occupation des Sols et Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- **L'article R.111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
- **L'article R.111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- **L'article R.111-21** : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».
- **L'article R.111-26** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;

- **L'article R.111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. »

Extrait du rapport de présentation

Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »

Division du territoire en zones réglementaires

« Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (indicées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones agricoles (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme). »

Extrait du rapport de présentation

Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner l'article relatif à l'usage des sols et à la destination des constructions du présent règlement ;
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation.

Constitution du dossier réglementaire

- « Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ».

Les OAP thématiques concernent l'ensemble du territoire communal. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.

Extrait du rapport de présentation.

Dispositions applicables à toutes les
zones

Volet réglementaire

OCCUPATION DU SOL

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone urbaine et à urbaniser, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés sauf mention contraire exprimée par le règlement de la zone. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme), à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Coupes et abattages d'arbres/ défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L. 342-1 du Code Forestier, et interdits dans les espaces boisés classés.

La Charte de l'arbre est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune (cette dernière est consultable au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte, Bleue et Noire.

Sécurité publique en matière d'accès routier

Le long des tronçons de Routes Départementales repérés au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m. par rapport à l'axe. Une dérogation peut être admise pour les annexes (garage, abri de jardin, piscine...), sans que le recul ne puisse être inférieur à 12 m.

Les accès nouveaux sur les voies communales et routes départementales sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Axes bruyants

En application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2011 et des textes auxquels il fait référence, sont délimités des secteurs de nuisances sonores, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- sur une profondeur de 100 m. de part et d'autre de la R.D. 1005 (voie classée de catégorie 3), à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;

- sur une profondeur de 30 m. de part et d'autre de l'avenue d'Abondance, de l'avenue de Grande Rive et du Boulevard Jean Jaurès (voies classées de catégorie 4), à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

L'arrêté préfectoral du 11 juillet 2011 fait l'objet d'un document graphique annexé au dossier du P.L.U.

Protection des captages d'eau potable et des sources d'eaux minérales

Les occupations et utilisations du sol admises dans les zones concernées devront respecter les dispositions applicables aux périmètres protégés de captage d'eau potable et source d'eau minérale (objets de servitudes d'utilité publique). Les forages et les puits d'infiltrations sont interdits sur toute la commune en amont des captages :

- **La source Cachat (eau minérale) est protégée par les décrets du 26/06/1926 et du 11/09/1964.** Ces décrets font actuellement l'objet d'une procédure de révision.

En particulier, toute excavation destinée à des opérations de constructions, ou d'aménagement de piscines, bassins, pièces d'eau, ..., et située dans le périmètre de protection de la source, est limitée à 5 m. de profondeur et soumise à autorisation préalable. Cette limitation peut être plus stricte mais aussi s'appliquer sur toute la commune en fonction des résultats d'études de sol.

- **Les sources de Scionnex (eau potable) sont protégées par l'arrêté préfectoral du 21/11/1986.**

Toute activité est interdite dans le périmètre de protection immédiate.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à réglementation dans le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée.

- **Le captage de la Léchère (eau potable) est protégé par l'arrêté préfectoral du 21/11/2013.**

Toute activité est interdite dans le périmètre de protection immédiate.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à réglementation dans le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée.

Protection et prise en compte du patrimoine archéologique

Les autorisations d'urbanisme demeurent soumises aux dispositions des articles :

L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L522-4, L. 531-14 et R. 523-1, R. 523-14 du Code du Patrimoine ; R. 111-4 du Code de l'Urbanisme ; L. 122-1 du Code de l'Environnement.

Les sites archéologiques sont protégés par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des sites archéologiques et collections publiques, et par celle du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du périmètre archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique évoqués dans le rapport de présentation et reportés au document graphique (pièce n° 1.2).

Toute découverte de quel qu'ordre que ce soit : structures, objets, monnaies, etc... doit être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional d'Archéologie (Le Grenier d'Abondance, 6 quai Saint-Vincent, 69283 LYON cedex), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

Protection des monuments historiques

En application de l'article R. 421-28 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article (...).

D'une manière générale, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2007 (uniquement dans le cas où le projet de démolition n'est pas lié à un projet soumis à permis de construire).

Domaine ferroviaire et nuisances associées

Chaque demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme, de permis d'aménager, et d'une manière plus générale, toute intention d'occupation ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine du chemin de fer, doit systématiquement être soumise à l'examen du service concerné.

De manière générale le long de la voie SNCF un retrait des constructions de 18 m de part et d'autre de l'axe de la voie SNCF (zone Uz au plan de zonage) devra être respecté. Des protections acoustiques renforcées devront être mise en œuvre au sein des constructions riveraines du chemin de fer.

Dans les zones concernées par des emprises ferroviaires sont autorisées, les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de ce service public, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

La réutilisation des eaux pluviales doit être réalisée.

Par ailleurs, le relevage des eaux pluviales est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (destinées à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

Projet urbain partenarial (P.U.P)

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par le plan local d'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Ouvrages techniques des services publics

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être autorisés en toutes zones, sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique-plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par un tableau.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. A défaut, l'ER pourra ne plus être opposable.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P)

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet doit toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Cas des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert

par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les lotissements dont les règles sont maintenues sont listés dans les annexes du P.L.U :

- Mateirons
- Clos pitiot aux grottes ;
- Les châtaigniers à la Détanche.

Protection du patrimoine naturel et bâti

1. Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine végétal identifiés au PLU

Les éléments de patrimoine et de paysage, identifiés au règlement graphique-plan de zonage, sont protégés au titre des articles L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

En complément, la charte de l'arbre intégrée au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN), se doit d'être respectée pour tout aménagement, installations ou constructions.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel ou bâti, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les modalités de leur protection sont définies par les articles relatives aux aspects architecturaux des règlements de zones.

Par ailleurs, les espaces identifiés comme « jardins à préserver » et « corridor écologique » sur le document graphique doivent être laissés libres de toute construction.

Enfin, les points de vue remarquables repérés au document graphique (fuseaux de protection visuelle) doivent être préservés. Ainsi, les vues sur le lac depuis la place de la gare et la passerelle S.N.C.F., ainsi que celles sur la villa « Sapinière » depuis la montée des Marronniers / route de Bissinges, doivent impérativement être maintenues. La hauteur des constructions doit être déterminée en conséquence.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (taillages de formation, taillages doux, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations/ végétaux en place,
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en continuité,
- par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations/ végétaux en place protégées à condition :

- que les plantations/ végétaux en place supprimées soient remplacées, en continuité des plantations existantes conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations/ végétaux supprimées,
- et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

Les zones humides

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise dans les secteurs identifiés en tant que zones humides hormis :

- les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.

- Les travaux d'entretien et de réparation des voies bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.

- Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.

- Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.

Dispositions relatives au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine bâti identifiés au PLU

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition des bâtis identifiés étant interdite.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées dans le cadre d'un parti architectural de qualité s'intégrant dans le site.

Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

Patrimoine bâti linéaire (murs, etc...)

Les démolitions des murs, repérés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est interdite sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique sur place ou en continuité,
- en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 mètres* de largeur (*sauf contraintes techniques particulière : accès d'engins agricoles...).
- aux abords des voix de catégories 1 qui nécessitent la prise en compte des visibilitées d'insertion rendant impossible les ouvertures sur 5 mètres.

Volet relatif aux risques

RAPPELS

« Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Les risques d'inondations :
- Les risques associés aux mouvements de terrain :

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Dispositions relatives au risque d'inondation

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau

En secteur soumis au risque d'inondation les dispositions réglementaires s'appliquent sur les secteurs couverts par ce document.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

De manière générale, en raison de la sensibilité des terrains, les sous-sols sont interdits sur les secteurs soumis au risque de remontée de nappes.

2. Retrait et gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dispositions applicables aux zones
urbaines

Zone UA

UA : zone urbaine dense de centre-ville et centre historique

Cette zone concerne le centre-ville d'Evian-les-Bains, à vocation dominante d'habitat dense en mixité avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, tourisme).

Décomposition et sous-zones

Cette zone comprend :

- *Le secteur UA : désigne le centre-ville*
- *Le secteur UA_h : identifiée comme secteur bâti à protéger, elle désigne plus spécifiquement la partie historique du centre-ville, dont les règles applicables ont pour objectif de pérenniser la trame bâtie existante (à forte valeur patrimoniale, architecturale et urbaine) avec notamment des règles d'alignement et de continuité des façades figurant au document graphique*

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ua est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Ua est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Conditions relatives aux destinations des constructions :

Les logements collectifs doivent disposer d'une cave et/ou d'un cellier de 8m² minimum par logement équivalent (un logement moyen représente 63 m², soit 1 logement équivalent).

Les activités commerciales sont interdites en étage et doivent être réalisées en rez-de-chaussée.

- (1) Les activités artisanales et commerciales de détail si leur surface de vente est inférieure à 500m² ;
- (2) Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont permises dans l'ensemble du secteur UA et UAh à l'exception de la rue nationale, de la rue Jean Léger, de la rue moutardier et de la rue de la Touvière ;
- (3) Les entrepôts (dépôts de marchandises) sous conditions d'être liés à une activité déjà existante, et les extensions d'entrepôts existants sous réserve de ne pas gêner le voisinage.

En zone UAh, le long des voies repérées comme axes commerciaux au document graphique, les rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales ou artisanales doivent être maintenus dans cette affectation (article L.156-16 du code de l'urbanisme). Ainsi, toute nouvelle implantation de bureaux, de services ou d'activités autres que commerciales ou artisanales est interdite en rez-de-chaussée ; de même que tout changement de destination en habitation, à l'exception de :

- De la rue de la Touvière, où les changements de destination des locaux existants sont permis.

Par ailleurs, les changements de destination des commerces en front de lac vers les activités de services sont interdits (obligatoirement des activités hôtelières, de restauration et des commerces de détail.

Les constructions à usage d'activités commerciales (autres que celles mentionnées dans le tableau ci-avant), les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Conditions relatives aux nuisances et aux risques :

Les activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.

Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2011192-0074 du 11.07.2011).

Autres conditions :

Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou extension de ces bâtiments doit permettre de conserver ou restituer le caractère architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.

Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les clôtures, dans les conditions définies au présent règlement et sous les réserves édictées au sein des dispositions générales.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation à ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.2. ci-dessous ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les lotissements à usage d'activités du secteur secondaire
- Les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts)
- Le stationnement, hors garage, supérieur à un mois, de caravanes isolées, qu'ellesaient ou non conservé leur mobilité ;

- Les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone UA/ UAh, tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² de Surface de Plancher :

- Affecter aux logements locatifs sociaux pérennes au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en accession sociale au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en production libre au maximum 50% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Conditions relatives à la taille des logements :

Par ailleurs, pour tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m² de Surface de plancher il est fixé les obligations de typologies suivantes :

- 30% de T2 (surface moyenne de 45m²) ;
- 45% de T3 (surface moyenne de 65 m²) ;
- 20% de T4 (surface moyenne de 85 m²) ;
- 5% de T5 et plus (surface moyenne de 100m²).

Ces principes de mixité fonctionnelle et sociale peuvent être observés via une vision multi-projets.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm. Toutefois, aucune emprise n'est tolérée sur le domaine public entre 0 et 2,5 mètres de hauteur. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas masquer les détails architecturaux et les modénatures.

Règle générale

Les constructions doivent :

- Soit respecter la marge de recul minimum imposée au document graphique (zone UA : secteur de la Rénovation, avenue de la Gare...) ;
- Soit respecter l'alignement et la continuité des façades, imposés au document graphique (zone UAh) ;
- Soit être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit respecter une distance minimale de 3 m. mesurée à partir de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie et la morphologie du centre-ville historique.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 3 m. par rapport aux voies ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Les balcons, encorbellements, saillies sur le domaine public ne sont autorisés qu'au-delà de

4,5 mètres de hauteurs au-dessus des espaces piétons

Dispositions particulières

Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on peut autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales***

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale

En zone UAh :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 25 m. à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur de 25 m. :

- Toute construction dont la hauteur excède 3,50 m. doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.
- Toute construction dont la hauteur n'excède pas 3,50 m. peut être implantée sans condition de recul.

En zone UA :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.

En zones UA & UAh :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fonds de parcelle, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives et de fonds de parcelle ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Cas particuliers

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Il peut être dérogé à la règle de l'ordre continu lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

En outre, des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, notamment afin de conserver la typologie et la morphologie du centre-ville historique (zone UA_h).

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

Cas particuliers

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les

édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

En zone UAh :

La hauteur des constructions est définie comme suit :

La hauteur est fixée à l'égout du toit selon l'altimétrie mitoyenne ; c'est-à-dire qu'une construction ne peut avoir une hauteur à l'égout du toit supérieure à celle des constructions mitoyennes (en cas de constructions mitoyennes de hauteur différente, sera prise en compte celle de la construction la plus haute, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente), avec la possibilité d'atteindre les hauteurs maximales suivantes en cas de non-mitoyenneté :

- 12 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du toit habitable ou toit terrasse et 15 m. au point le plus haut pour les constructions situées le long d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 8 m.
- 15 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du toit habitable ou toit terrasse et 18 m. au point le plus haut pour les constructions situées le long d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m.

En zone UA :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :

- 12 m. à l'égout du toit ou niveau de la dalle du toit habitable ou toit terrasse et 15 m. au point le plus haut pour les constructions situées le long d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 8 m.
- 15 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du toit habitable ou toit terrasse et 18 m. au point le plus haut pour les constructions situées le long d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas de toits habitables, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle.

Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m. à partir du point d'intersection des alignements.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règle générale

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'une étoile, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif lié à la sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. Une architecture contemporaine pourrait être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Chaque façade ou élément de façade d'un bâtiment ne peut présenter une longueur de plus de 25 mètres.

• Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement urbain et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement
- Soit par des plantations,

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

• Façades

En règle générale en zones UA & UAh

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus (idem pour les annexes). Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Le choix de la teinte d'une façade à ravalier doit tenir compte des teintes des façades des bâtiments environnants pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage de la rue.

En zone UA, l'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades. En zone UAh, dans le secteur central historique, des teintes plus colorées peuvent être admises, sous réserve de l'appréciation par l'autorité compétente de la cohérence et de la compatibilité avec les autres teintes usuellement employées dans ce secteur. Le blanc vif y demeure interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les constructions présentant des parties boisées en faible proportion, et peintes, peuvent être autorisées.

Les débords des balcons des façades situées à l'alignement des voies ou dans les marges de recul fixées à l'article UA 6 sont limités à 1.20 m et toute saillie est interdite en dessous de 4.30 m. (calcul effectué en tous points à partir du niveau de la voie).

Les barbacanes sont interdites.

Les encadrements de baies doivent être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue. Ceux qui existent doivent être maintenus en cas de réfection de façade.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite, sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

En zone UAh en particulier

Pour toute nouvelle construction, la composition des façades et des percements doit être conçue selon des rythmes et des proportions qui s'harmonisent avec le bâti ancien existant.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Toute saillie est interdite rue Nationale.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine, doivent être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits.

Pour les nouvelles constructions d'un linéaire de façade de plus de 25 m, le bâtiment doit être découpé en plusieurs modules distincts reprenant la trame du parcellaire ancien ; chaque nouveau module fera l'objet d'un traitement particulier le distinguant des autres.

Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine pour le bâti existant) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade. En zone UAh, elles seront en bois ou d'aspect bois.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

En zone UAh, les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...).

En zone UAh, les fermetures des baies seront assurées de préférence (pour les constructions neuves) par des volets à double battant. Pour les bâtiments existants, les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble.

En zone UA, les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Les devantures commerciales

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines doit permettre de conserver des parties pleines horizontales sous les baies du premier étage. Cette disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier.

Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade

Les habillages des devantures commerciales ne doivent pas effacer les détails architecturaux des façades.

• Toitures

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, pour les éléments ponctuels et éléments de liaisons, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les formes, matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente et couverts du même type de matériau. Les annexes doivent avoir une toiture de même aspect que celle des constructions principales.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être supérieure à 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la «Mansart».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés ou en légère superposition dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci. Le calepinage des capteurs devra être en carré ou en rectangle et sans tourner autour des fenêtres de toits.

Les toitures des immeubles situés en bordure de voies doivent comporter des crochets à neige. L'aménagement éventuel des combles doit respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.
- Les châssis de toit doivent être implantés dans le prolongement des ouvertures existantes en façade et être intégrés au plan de la toiture.
- Les verrières sont autorisées.

Sont interdits :

Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture

Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.

Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.

Pour les logements collectifs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires, les récupérateurs d'eau, antennes, sont interdits à titre individuel sur les balcons et façades. Le développement de ces dispositifs doit être travaillé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

En zone UAh en particulier

Les lucarnes ne doivent pas être de taille supérieure à celle des baies en façade.

Elles seront situées en retrait de la façade et dans la continuité des travées de baies. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées par des matériaux nobles.

La tuile écaïlle doit être maintenue en cas de réfection de toiture en comportant.

Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent obligatoirement être à claire-voie et ne comporter aucun dispositif occultant autre que végétal. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble mur + éléments ajourés ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. doivent s'accompagner d'un traitement végétal.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément aux dispositions générales du présent règlement.

La hauteur totale et l'aspect des clôtures doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier devra être apporté aux murs de sous terrasses sur rue qui, par leur traitement, doivent contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

• Antennes et éléments techniques :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture. Les boîtes aux lettres en saillies sont interdites.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. Ils peuvent toutefois être tolérés pour les locaux d'activités, à l'appréciation de l'autorité compétente. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Emprise au sol

En zone UA :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

En zone UA_h :

L'emprise au sol des constructions existantes ne peut être agrandie. Seuls des dispositifs permettant la desserte verticale des bâtiments, dans le but d'en améliorer l'accessibilité, peuvent être tolérés en dehors du volume existant.

En cas de constructions neuves, l'emprise au sol maximale autorisée dépend de la prise en compte des règles d'implantation et, le cas échéant, de la prise en compte du gabarit de l'emprise des bâtiments existants sur les terrains contigus.

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

En zone UA_h, les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Toute construction y est proscrite, de même que tout aménagement susceptible de les affecter.

En outre, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la typologie des constructions traditionnelles et de la morphologie du centre-ville historique.

En zone UA :

- 30% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre, pour tout projet de construction.
Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les normes précitées pourront être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif et qui par nature nécessite de vastes espaces non bâtis : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il peut être exigé l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet, pouvant notamment comprendre une aire de jeux pour enfants.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (gravier, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

Pour les logements collectifs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires, les récupérateurs d'eau, antennes, sont interdits à titre individuel sur les balcons et façades. Le développement de ces dispositifs doit être travaillé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite en limite du domaine public jusqu'à une hauteur de 2,5 mètres. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas effacer les détails architecturaux et les modénatures.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production

pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation. L'approche individuelle par logement est interdite.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La gestion du stationnement est calculée en nombre de places par équivalent logement arrondi à la demi unité supérieure, sachant qu'il a été défini qu'un logement moyen représente 63 m², soit 1 logement équivalent.

Exemple : un logement de 200m² = 3,17 logements équivalent arrondi à la demi unité supérieure soit 3,5.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m utile.

Chaque emplacement de stationnement doit disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places de stationnement extérieurs en enfilades sont interdites, et se doivent donc d'être

intégrés dans la construction. Les places en box sont autorisées à hauteur de 50%.

Pour les places créées en bout de parking, sans principe de bouclage, une zone de manœuvre de 5 mètres par 5 mètres devra être créée.

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions des articles relatifs aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations fixées par ailleurs.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- De réaliser les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres.

Dispositions particulières

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, sont réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Art. L.151-30 CU).

Pour les logements situés dans un rayon de 500m d'une gare, le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L.151-36 CU).

Obligation de stationnement pour les vélos et outils de mobilité individuelle

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

- Les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements) ;
- Les bureaux ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

Pour ces constructions, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m², dans la limite de 50m² pour l'ensemble de la construction.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% de la surface de plancher totale à destination de bureau.

Règles générales

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La réalisation à minima d'une place par logement équivalent et au maximum 1,5 places par logement équivalent.
- Sauf pour les logements locatifs sociaux où il est demandé 1 place par logement (Art L151-35 CU)

100% des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction en sous-sol.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Il n'est pas exigé de places visiteurs en compléments des exigences précisés ci avant.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs
- Destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- Si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou d'intérêt général :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements

de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Modalité d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

En tout état de cause, tout nouvel accès est interdit sur la rue Nationale, ainsi que sur les rues adjacentes à vocation piétonnière.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- En zone UAh : au moins 3,50 m de chaussée et 6m de plate-forme
- En zone UA : au moins 3,50m de chaussée et 6m de plate-forme pour les voies à sens unique et au moins 5,50m de chaussée et 8,30m de plate-forme, pour les voies à double sens

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- À titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- À titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.

- À condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à planter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Le relevage des eaux pluviales est interdit.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Zone UB

Rappel 1. UB : zone d'habitat collectif

Caractéristiques

- *La zone UB : Zone d'accompagnement du centre, en aval de la voie ferrée, en périphérie du centre-ville historique et en entrées de ville. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...)*

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ub est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Ub est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES DES ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		(2)	
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles et tertiaires périphériques du centre-ville, et notamment :

En zone UB :

- Les constructions et installations d'intérêt général
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public

En outre, les occupations et utilisations du sol suivants ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- (1) Les activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- (2) Seules les galeries d'art sont autorisées en zone UB ;
- Les constructions à usage d'activités commerciales, les PME-PMI, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés ci-dessus, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES DES ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

au classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.

- Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestre, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).
- Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou l'extension de ces bâtiments doit permettre de conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article relatif aux clôtures ci-après, et sous les réserves édictées au sein des dispositions générales.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

Toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies ci-avant :

- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne répondant pas aux conditions définies à l'article ci-avant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage d'industrie, les lotissements à usage d'activités du secteur secondaire ;
- Les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts ;
- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- Les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone UB, tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² de Surface de Plancher :

- Affecter aux logements locatifs sociaux pérennes au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en accession sociale au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en production libre au maximum 50% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Conditions relatives à la taille des logements :

Par ailleurs, pour tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m² de Surface de plancher il est fixé les obligations de typologies suivantes :

- 30% de T2 (surface moyenne de 45m²) ;
- 45% de T3 (surface moyenne de 65 m²) ;
- 20% de T4 (surface moyenne de 85 m²) ;
- 5% de T5 et plus (surface moyenne de 100m²).

Ces principes de mixité fonctionnelle et sociale peuvent être observés via une vision multi-projets.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm. Toutefois, aucune emprise n'est tolérée sur le domaine public entre 0 et 2,5 mètres de hauteur. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas masquer les détails architecturaux et les modénatures.

Règle générale

Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent :

- Soit respecter la marge de recul minimum imposée au document graphique par rapport à la R.D. 1005 (soit 8 m. minimum, en partie Est : front de lac, quai Paul Léger, ainsi qu'à l'entrée de ville Ouest) ;
- Soit respecter l'alignement ou l'ordonnancement architectural et la continuité des façades, imposés au document graphique (avenue de Grande Rive).

En dehors de ces tronçons, les constructions doivent respecter une distance minimale de 4m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ; à l'exception des constructions de garages individuels qui peuvent être autorisées dans la marge de recul, en cas de mur de soutènement ou si la pente du terrain naturel est supérieure à 20 %.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 3 m. par rapport aux voies ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Dispositions particulières

- Des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation, dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements.
- Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la D.D.T.

Règle générale

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.

Lorsque le plan de zonage établit un alignement imposé (Grande Rive), avec continuité des façades, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 m. à partir de la ligne de recul imposée. Au-delà de cette profondeur de 15 m. le calcul de la distance aux limites séparatives respectant le principe $d > h/2$ avec un minimum de 4 m. s'applique à nouveau.

Toutefois, une implantation sur les limites séparatives ou limites de fonds peut être autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, remise, etc.) dont la hauteur n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et l'emprise au sol 20 m².

Les piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En zone UB :

Généralités

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

Cas particuliers

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Hauteur des constructions**

Généralités (zones UB)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

En zone UB :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 13 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du toit habitable ou toit terrasse et 16 m. au point le plus haut.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas de toit habitable, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle.

Lorsque le plan de zonage établit un alignement imposé (Grande Rive), avec continuité des façades, les constructions doivent présenter une hauteur homogène afin de renforcer cette continuité.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

En zones UB, pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

En zone UB, chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. Une tolérance peut être accordée pour les constructions semi-enterrées ; à l'appréciation de l'autorité compétente.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement
- Soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

- **Façades et saillies**

En zone UB

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.
Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions présentant des parties boisées en faible proportion, et peintes, peuvent être autorisées.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les barbacanes sont interdites.

Les encadrements de baies doivent être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue. Ceux qui existent doivent être maintenus en cas de réfection de façade.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

Les débords des balcons des façades situées dans les marges de recul fixées à l'article UB 6 doivent être situés à au moins 4.30 m. du sol (calcul effectué en tous points à partir du niveau du terrain naturel).

Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans les embrasures de fenêtres.

Les devantures commerciales

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines horizontales sous les baies du premier étage. Cette disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées.

Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les habillages des devantures commerciales ne doivent pas effacer les détails architecturaux des façades.

- **Toitures**

En zones UB

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

En zones UB, les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés ou en légère superposition dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci. Le calepinage des capteurs devra être en carré ou en rectangle et sans tourner autour des fenêtres de toits.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les châssis de toit doivent être implantés dans le prolongement des ouvertures existantes en façade et être intégrés au plan de la toiture.
- La dimension des châssis de toiture doit être 0.78 m x 0.98 m ou 1.14 m x 1.18 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente
- Les verrières sont autorisées

Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.
- Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.

- Seules les souches de cheminées et les antennes (sous réserve de l'article UB 11-6) sont autorisées en saillie de toiture.

Pour les logements collectifs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires, les récupérateurs d'eau, antennes, sont interdits à titre individuel sur les balcons et façades. Le développement de ces dispositifs doit être travaillé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent obligatoirement être à claire-voie et ne comporter aucun dispositif occultant autre que végétal. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur et l'aspect de la clôture doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Le long de l'avenue des Grottes et du boulevard Jean Jaurès, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la rue doivent être maintenus ; ils doivent être reconstruits (avec les mêmes caractéristiques), notamment s'il est prévu un élargissement avec emplacement

réservé répertorié au plan de zonage. Des accès piétons ou véhicules sont tolérés, à raison d'un par unité foncière.

Un garage réalisé dans le mur et directement accessible depuis le domaine public peut également être toléré, s'il constitue un local enterré ou semi-enterré à l'appui du mur de soutènement.

Une prise en compte des cônes de vues ainsi que de la vitesse de la circulation devra être réalisée et soumis à l'avis de l'autorité compétente.

- **Antennes et éléments techniques**

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faitage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture. Les boîtes aux lettres en saillie sont interdites.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

- **Annexes**

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires

Toutefois, les plantations des arbres de hautes tiges devront avoir une force de 10/12 à 20/25.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause:-

- En zone UB-45% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.

En zone UB :

- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les normes précitées peuvent être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).

- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les murs amont de soutènement en pierre implantés le long de la R.D. 1005, du boulevard Jean Jaurès et de l'avenue des Grottes doivent être maintenus.
- Les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article UB 7.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il est exigé l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet, pouvant notamment comprendre une aire de jeux pour enfants.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (gravier, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

Pour les logements collectifs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires, les récupérateurs d'eau, antennes, sont interdits à titre individuel sur les balcons et façades. Le développement de ces dispositifs doit être travaillé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite en limite du domaine public jusqu'à une hauteur de 2,5 mètres. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas effacer les détails architecturaux et les modénatures.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La gestion du stationnement est calculée en nombre de places par équivalent logement arrondi à la demi unité supérieure, sachant qu'il a été défini qu'un logement moyen représente 63 m², soit 1 logement équivalent.

Exemple : un logement de 200m² = 3,17 logements équivalent arrondi à la demi unité supérieure soit 3,5.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5m. de profondeur.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places de stationnement extérieurs en enfilades sont interdites, et se doivent donc d'être

intégrés dans la construction.

Pour les places créées en bout de parking, sans principe de bouclage, une zone de manœuvre de 5 mètres par 5 mètres devra être créée.

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions des articles relatifs aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations fixées par ailleurs.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- De réaliser les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Dispositions particulières

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, sont réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Art. L.151-30 CU).

Pour les logements situés dans un rayon de 500m d'une gare (pôle multimodal gare ferroviaire et gare lacustre), le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L.151-36 CU).

Obligation de stationnement pour les vélos et outils de mobilité individuelle

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

- Les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements) ;
- Les bureaux ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

Pour ces constructions, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m², dans la limite de 50m² pour l'ensemble de la construction.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% de la surface de plancher totale à destination de bureau.

Règles générales

En zones UB

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La réalisation à minima d'1,5 place par logement équivalent et au maximum 2 places par logement équivalent. **Modifié par : La réalisation d'une place par logement équivalent + 10% de places visiteurs en limite de propriété (à rétrocéder) ;**
- Sauf pour les logements locatifs sociaux où il est demandé 1 place par logement (Art L151-35 CU)

75% minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction. Les 25% maximum restant devront être réalisées sous forme d'abri clos et sécurisés.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre de places requis et doivent être situés en surface. Ces dernières devront être réalisées en limite du domaine public/ domaine privé et doivent faire l'objet d'une restitution dans le domaine public.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- Destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services et les PME- PMI :

- Si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par

- tranche de 50 m² de surface.
- Toute surface de plancher résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.
- Si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il sera exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voies à double sens : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de

chaussée

- Pour les voies à sens unique : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- À titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- À titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- À condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur doit réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Le relevage des eaux pluviales est interdit sauf dans le cas d'existence de drains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération enfouies des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Zone UC

UC : zone urbaine de moyenne densité

Caractéristiques

Zone essentiellement située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Larringes et de la Détanche jusqu'au niveau de l'avenue de Gavot et du boulevard du Clou.

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat intermédiaire, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...).

Décomposition et sous-zones

On distingue un secteur UC1 dans lequel une hauteur maximale particulière est définie, afin de préserver les points de vue depuis l'avenue de Larringes.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Uc est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Uc est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

En zone UC :

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		(2)	
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

En zone UC1 :

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels et autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
		Lieu de culte		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (1) Les activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- (2) Les salles de sports sous conditions d'études d'impacts sur le voisinage
- (3) Les entrepôts, à condition d'être liés à une activité déjà existante.

Les constructions à usage d'activités commerciales, les entrepôts commerciaux, les PME-PMI, les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés ci-dessus, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zones, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.

Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2°11192-0074 du 11.07.2011)

Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou l'extension de ces bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.

Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m. de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article relatif aux clôtures, et sous les réserves édictées à l'article des dispositions générales.

Autres règles

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies ci-dessus ;*
- *Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne répondant pas aux conditions définies à l'article ci-dessus ;*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières ;*
- *Les constructions à usage d'industrie, les lotissements à usage d'activités du secteur secondaire ;*
- *Les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts ;*
- *Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées,*

qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;

- *Les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone*

Ces principes de mixité fonctionnelle et sociale peuvent être observés via une vision multi-projets.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone UC, tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² de Surface de Plancher :

- Affecter aux logements locatifs sociaux pérennes au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en accession sociale au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en production libre au maximum 50% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Conditions relatives à la taille des logements :

Par ailleurs, pour tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m² de Surface de plancher il est fixé les obligations de typologies suivantes :

- 30% de T2 (surface moyenne de 45m²) ;
- 45% de T3 (surface moyenne de 65 m²) ;
- 20% de T4 (surface moyenne de 85 m²) ;
- 5% de T5 et plus (surface moyenne de 100m²).

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm. Toutefois, aucune emprise n'est tolérée sur le domaine public entre 0 et 2,5 mètres de hauteur. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas masquer les détails architecturaux et les modénatures.

Règle générale

Dans le tronçon repéré au document graphique, les constructions doivent respecter la marge de recul minimum imposée par rapport à la R.D. 1005 (soit 8 m. minimum, en partie Est : front de lac, quai Paul Léger).

En dehors de ce tronçon, les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 m. mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ; à l'exception des constructions de garages individuels qui peuvent être autorisées dans la marge de recul, en cas de mur de soutènement ou si la pente du terrain naturel est supérieure à 20 %.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 3 m. par rapport aux voies ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Cas particuliers

- Des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation, dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus,

peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements

- Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la D.D.T.

Règle générale

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 6 m.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Cas particulier

L'implantation en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un tènement voisin ; à condition de s'inscrire dans le respect du gabarit de celles-ci ;
- En cas de constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation en limite séparative ou limite de fonds peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et

l'emprise au sol 20 m². La longueur des murs édifiés le long d'une limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 6 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

Cas particuliers

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie. La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

La hauteur des constructions, telle que définie ci-avant ne doit pas dépasser 10 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle en cas de toiture habitable ou toit terrasse et 13 m. au point le plus haut.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur

supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas de toit habitable, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle.

En zone UC1, cette hauteur maximale est ramenée à 11 m. au faîtage pour toute construction.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, sauf pour les constructions annexes.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. Une tolérance peut être accordée pour les constructions semi-enterrées ; à l'appréciation de l'autorité compétente.

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement,
- Soit par des plantations

Les annexes et édifices de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

- **Façades et saillies**

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées. Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...).

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les débords des balcons des façades situés dans les marges de recul fixées à l'article UC 6 doivent être situés à au moins 4.30 m. du sol (calcul effectué en tous points à partir du niveau de la voie).

Les barbacanes sont interdites.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

• Toitures

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ; dans ce cas, l'appui du toit devra être plus haut que le chéneau.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme

ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés ou en légère superposition dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci. Le calepinage des capteurs devra être en carré ou en rectangle et sans tourner autour des fenêtres de toits.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.
- Les verrières sont autorisées.

Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.

Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.

Seules les souches de cheminées et les antennes (sous réserve de l'article relatif aux antennes et éléments techniques) sont autorisées en saillie de toiture.

Pour les logements collectifs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires, les récupérateurs d'eau, antennes, sont interdits à titre individuel sur les balcons et façades. Le développement de ces dispositifs doit être travaillé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent obligatoirement être à claire-voie et ne comporter aucun dispositif occultant. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'appréciation de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Le long de la R.D. 1005 (à l'Est de la commune), de l'avenue des Grottes et de la rue du Vieux Moulin, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la voie doivent être maintenus ; ils seront reconstruits (avec les mêmes caractéristiques) en cas de démolition, notamment s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Des accès piétons ou véhicules sont tolérés à raison d'un par unité foncière.

Un garage réalisé dans le mur et directement accessible depuis le domaine public peut également être toléré, s'il constitue un local enterré ou semi-enterré à l'appui du mur de soutènement.

Dans les autres cas, compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

• Antennes et éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

- **Annexes**

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Un bonus de 20% d'emprise au sol est accordé pour les constructions à vocation touristique (hôtel, résidence de tourisme...).

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Toutefois, les plantations des arbres de hautes tiges devront avoir une force de 10/12 à 20/25.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. En tout état de cause :

- 55% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.
Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les normes précitées peuvent être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierre implantés le long de la R.D. 1005 (à l'est de la commune), de l'avenue des Grottes et de la rue du Vieux Moulin doivent être maintenues.
- Les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L151.23 du Code de l'Urbanisme).
- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il peut être exigé l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet, doivent notamment comprendre une aire de jeux pour enfants.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

Pour les logements collectifs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires, les récupérateurs d'eau, antennes, sont interdits à titre individuel sur les balcons et façades. Le développement de ces dispositifs doit être travaillé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite en limite du domaine public jusqu'à une hauteur de 2,5 mètres. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas effacer les détails architecturaux et les modénatures.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La gestion du stationnement est calculée par une base de nombres de places à créer, couplé à un nombre de places par équivalent logement arrondi à la demi unité supérieure, sachant qu'il a été défini qu'un logement moyen représente 63 m², soit 1 logement équivalent.

Exemple : un logement de 200m² = 3,17 logements équivalent arrondi à la demi unité supérieure soit 3,5.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00m x 2.50m utile.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places de stationnement extérieurs en enfilades sont interdits, et se doivent donc d'être

intégrés dans la construction. **Les places en box sont autorisées à hauteur de X% ?**

Pour les places créées en bout de parking, sans principe de bouclage, une zone de manœuvre de 5 mètres par 5 mètres devra être créée.

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions des articles relatifs aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations fixées par ailleurs.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- De réaliser les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres.

Dispositions particulières

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, sont réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Art. L.151-30 CU).

Pour les logements situés dans un rayon de 500m d'une gare (pôle intermodale gare ferroviaire ou gare lacustre), le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L.151-36 CU).

Obligation de stationnement pour les vélos et outils de mobilité individuelle

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

- Les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements) ;
- Les bureaux ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Pour ces constructions, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m², dans la limite de 50m² pour l'ensemble de la construction.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% de la surface de plancher totale à destination de bureau.

Règle générale

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La réalisation de deux places à minima + 10% par logement équivalent (arrondi à la demi-unité supérieure) ;
- Sauf pour les logements locatifs sociaux où il est demandé 1 place par logement (Art L151-35 CU).

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction en sous-sol. 25% des places des 50% restants maximum devront être réalisées sous forme d'abri clos et sécurisés.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre de places requis et doivent être situés en surface.

Ces places seront en limite du domaine public et doivent faire l'objet d'une rétrocession.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- Destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services et les PME -PMI :

- Si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toute surface de plancher résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.
- Si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité

compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voies à double sens : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.
- Pour les voies à sens unique : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- À titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- À titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- À condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer

l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Le relevage des eaux pluviales est interdit sauf en cas de drains.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Zone UD

Rappel 1. UD : zone résidentielle du hameau Route de Chonnay

Caractéristiques

La zone zones UD est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond au hameau Route de Chonnay.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).
- Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou l'extension de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article relatif aux clôtures, et sous les réserves édictées à l'article des dispositions générales.

Autres règles

Sont interdits

- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions à usage d'industrie, les lotissements à usage d'activités
- Les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts

- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité
- Les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone
- Les alignements de plus de deux garages sur rue ou visibles de la voie.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm. Toutefois, aucune emprise n'est tolérée sur le domaine public entre 0 et 2,5 mètres de hauteur. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas masquer les détails architecturaux et les modénatures.

Règle générale

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m.

- Par rapport à l'alignement existant ou à créer
- Ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à 5 m. minimum de l'alignement existant ou à créer ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble (lotissement), et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;

- Pour l'adaptation de garage, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
- Pour des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation, dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements ;
- Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges

de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la D.D.T.

Règle générale

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à 6 m.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Dispositions particulières

L'implantation en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un tènement voisin ; à condition de s'inscrire dans le respect du gabarit de celles-ci ;
- En cas de constructions de volume et d'aspect homogènes, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- En cas de constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation en limite séparative ou en limite de fonds peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et

l'emprise au sol 20 m². La longueur des murs édifiés le long d'une limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Cette règle s'applique également pour les extensions de logements de plain-pied.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faîtage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- 7 m. à l'égout du toit ou 10m. au point le plus haut en cas de toit habitable.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture, sans toutefois exclure l'innovation et la création architecturales, ni faire obstruction à la densification progressive de la zone.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. Une tolérance peut être accordée pour les constructions semi-enterrées ; à l'appréciation de l'autorité compétente.

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement,
- Soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

- **Façades**

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées. Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries. De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans les embrasures de fenêtres.

- **Toitures**

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon

ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture doit être 0.78 m x 0.98 m ou 1.14 m x 1.18 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.
- Les verrières sont autorisées.

Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.

Seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture (sous réserve des dispositions de l'article Antennes et éléments techniques ci-après).

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur.
- Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.
- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

• Antennes et éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture. Les boîtes aux lettres en saillies sont interdites.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration. Les pompes à chaleurs devront être masquées par des aménagements paysagers.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

- **Annexes**

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Emprise au sol

En zone UD, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface du terrain.

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Toutefois, les plantations des arbres de hautes tiges devront avoir une force de 10/12 à 20/25.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction doivent être traités en espaces verts ou paysagers à hauteur d'au moins 65% de la surface totale du tènement dont la moitié en pleine terre. Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les normes précitées peuvent être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre

instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).

- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

En zone UD1, il est recommandé que tous les espaces minéraux créés soient perméables.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite en limite du domaine public jusqu'à une hauteur de 2,5 mètres. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas effacer les détails architecturaux et les modénatures.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00m x 2.50m. utile.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5m. de profondeur.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables.

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions des articles relatifs aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations fixées par ailleurs.

Règles générales

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Deux places pour tout logement créé.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction. Sur les 50% de places restantes, celles-ci se doivent d'être sous forme d'abris clos et sécurisés.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus en dehors de la zone clôturée à raison d'une place visiteur par logement aux abords des voies de catégories 1. Aux abords des voies de catégories 2 et 3, le retrait du portail de 5 m fait office de place.

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il sera exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens** : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.

- **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses peuvent être autorisées :

- À titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- À titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- À condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur doit réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement sont encouragées à réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

Le relevage des eaux pluviales est interdit sauf en cas de drains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Zone UP

Rappel 1. UP : zone à vocation d'habitat résidentielle

Caractéristiques

La zone UP est située en partie haute et sud de la commune (coteau), et correspond aux secteurs pavillonnaires EST/ OUEST à maintenir.

Décomposition et sous-zones

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité, tout en tenant compte du caractère particulier des secteurs suivants

- Zone UP: prévoyant des règles incitatives à l'habitat résidentiel de moyenne densité.
- Zone UP1 : concernant le secteur des Mateirons, prévoyant des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale).

Dispositions spécifiques :

Dans le cadre des opérations déjà engagées au titre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Renovation Urbaine) et qui sont appelées à se poursuivre, il convient de recomposer cette zone, sans la densifier, mais en introduisant une mixité de logements, tout en poursuivant l'amélioration des espaces publics.

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Up est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).
- Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou l'extension de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article relatif aux clôtures ci-après, et sous les réserves édictées au sein des dispositions générales.

Autres règles

Sont de plus interdits :

Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation)

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes,

- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité
- Les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone
- Les alignements de plus de deux garages sur rue ou visibles de la voie

Ces principes de mixité fonctionnelle et sociale peuvent être observés via une vision multi-projets.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone UP, tout programme d'un ensemble de logements dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² de Surface de Plancher :

- Affecter aux logements locatifs sociaux pérennes au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en accession sociale au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en production libre au maximum 50% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Conditions relatives à la taille des logements :

Par ailleurs, pour tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m² de Surface de plancher il est fixé les obligations de typologies suivantes :

- 30% de T2 (surface moyenne de 45m²) ;
- 45% de T3 (surface moyenne de 65 m²) ;
- 20% de T4 (surface moyenne de 85 m²) ;
- 5% de T5 et plus (surface moyenne de 100m²).

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm. Toutefois, aucune emprise n'est tolérée sur le domaine public entre 0 et 2,5 mètres de hauteur. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas masquer les détails architecturaux et les modénatures.

Règle générale

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m.

- Par rapport à l'alignement existant ou à créer
- Ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à 5 m. minimum de l'alignement existant ou à créer ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble

(lotissement), et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;

- Pour l'adaptation de garage, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
- Pour des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation, dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements.
- Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10

m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la D.D.T.

Règle générale

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à 6 m.

Cette distance est portée à 10 m. en zone UP1.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Dispositions particulières

L'implantation en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un tènement voisin ; à condition de s'inscrire dans le respect du gabarit de celles-ci ;
- En cas de constructions de volume et d'aspect homogènes, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- En cas de constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et

sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation en limite séparative ou en limite de fonds peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et l'emprise au sol 20 m². La longueur des murs édifiés le long d'une limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

En zone UP, cette règle s'applique également pour les extensions de logements de plain-pied.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

En zones UP et UP1 :

- 7 m. à l'égout du toit ou 10m. au point le plus haut en cas de toit habitable.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture, sans toutefois exclure l'innovation et la création architecturales, ni faire obstruction à la densification progressive de la zone.

En zone UP1, les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, sauf pour les constructions annexes.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. Une tolérance peut être accordée pour les constructions semi-enterrées ; à l'appréciation de l'autorité compétente.

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement,
- Soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

- **Façades**

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées. Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries. De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans les embrasures de fenêtres.

• Toitures

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrace. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Le calepinage des

capteurs devra être en carré ou en rectangle et sans tourner autour des fenêtres de toits. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés ou en légère superposition dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.
- Les verrières sont autorisées.

Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.

Seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture (sous réserve des dispositions de l'article relatif aux antennes et éléments techniques).

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

- Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur.
- Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m. Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.
- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

• Antennes et éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faitage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture. Les boîtes aux lettres en saillies sont interdites.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

- **Annexes**

Les constructions annexes et en particulier les garages, doivent être réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Emprise au sol

En zones UP, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

Par ailleurs, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 15 % en zone UP1.

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Toutefois, les plantations des arbres de hautes tiges devront avoir une force de 10/12 à 20/25.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction doivent être traités en espaces verts ou paysagers :
- En zones UP : sur au moins 65 % de la surface totale du tènement, dont la moitié en pleine terre.
- En zone UP1 : sur au moins 80 % de la surface totale du tènement, exclusivement en pleine terre.

Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les normes précitées peuvent être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone UP1 en particulier, les aménagements projetés devront respecter, voire renforcer "l'esprit" des caractéristiques paysagères d'origine du secteur des Mateirons, et donc de ses structures végétales. Pour ce faire, les aménagements projetés intégreront les abattages éventuels (sous réserve de justification de l'état sanitaire) et les replantations nécessaires au renouvellement "paysager" de cette zone.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

En zone UP1, il est demandé que tous les espaces minéraux créés soient perméables.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite en limite du domaine public jusqu'à une hauteur de 2,5 mètres. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas effacer les détails architecturaux et les modénatures.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00m x 2.50m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5m. de profondeur.

Les espaces de stationnement extérieurs devront être perméables et ainsi, l'aménagement de ces espaces devra proposer l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables.

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions des articles relatifs aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations fixées par ailleurs.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Règles générales

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

En UP : Deux places minimums par logement créé + 10% par logement équivalent (arrondi à la demi-unité supérieure) ;

En UP1 : Deux places minimums par logement créé + 10% par logement équivalent pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher (arrondi à la demi-unité supérieure).

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction en sous-sol.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Sur les 50% de places restantes, celles-ci se doivent être perméables ou sous carport.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus en dehors de la zone clôturée à raison d'une place visiteur par logement en bordure de voie publique de catégorie 1. En bordure de voie de catégorie 2 et 3, le retrait du portail de 5 m de la voie public fait office de zone de stationnement.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,

- Destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- Si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toute surface de plancher résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- Si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il sera exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens** : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50

m. de chaussée.

- **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses peuvent être autorisées :

- À titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- À titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- À condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur doit réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement sont encouragées à réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

Le relevage des eaux pluviales est interdit sauf en cas de drains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débordage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou par un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Zone UE

UE : zone urbaine à vocation d'activités économiques

Caractéristiques

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.

Décomposition et sous-zones

Compte-tenu de l'importance numérique et spatiale, ainsi que la diversité de ces équipements on distingue :

- La zone UEe : à vocation de gestion et de développement des équipements publics ou collectifs, qu'ils soient scolaires, sportifs, sanitaires, socioculturels, institutionnels, etc. : secteurs du Martelay et de la plage municipale, cimetière des Bocquies, de l'école de la Détanche, du centre MGEN, de l'école maternelle du Mur Blanc et crèche, du stade (Passerat), des Services Techniques municipaux (Aux Tours), des groupes scolaires des Hauts d'Evian, de la MAPAD (aux Verdannes), de l'EHPAD des Sources et du tènement accueillant la caserne des pompiers aux Verdannes.
- La zone UEt : à vocation de gestion et de développement des équipements touristiques, autorisant principalement les activités hôtelières et para-hôtelières (résidences de tourisme), de restauration et de services liés au tourisme (de loisirs, de santé ou d'affaires) : secteurs du Hilton, du V.V.F., du golf, du Bellevue, du Beau-Rivage, de l'hôtel Royal, des résidences de tourisme « Odalys », « Les Terrasses du Lac », du Littoral, du Continental, du France, du Palais, ...
- La zone UEt1 : à vocation de gestion (et d'extension éventuelle) de l'établissement thermal, dans le respect de ses sensibilités propres.
- La zone UEte : à vocation mixte d'équipements publics, collectifs et touristiques du centre-ville : secteurs de l'Hôtel de Ville, du Casino et de l'ancien établissement thermal (front de lac).

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ue est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Ue est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels et autres hébergements touristiques		(3)	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		(4)	
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées hormis en zone UEt :

- Les constructions, ouvrages et équipements publics ou collectifs
- Les constructions installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics
- Les constructions et installations destinées aux activités sportives et de loisirs
- Les parcs de stationnement
- Les constructions légères, transportables, non fondées, ainsi que les édifices et annexes fondés suivants :
 - Constructions, ouvrages ou équipements publics
 - Extensions mesurées des activités autorisées
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
- L'ensemble des annexes fonctionnelles des occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières :

- (1) Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'équipement.
- (2) Les constructions à usage d'activités commerciales, dans la mesure où celles-ci sont liées au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.
- (3) Les hôtels et autres hébergements touristiques ne sont autorisés qu'en zone UEt
- (4) Les aires de jeux, de sports ou de loisirs, dans la mesure où elles se présentent comme des aménagements respectueux du caractère des lieux considérés

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.

Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article relatif aux clôtures ci-après, et sous les réserves édictées au sein des dispositions générales.

Autres règles

Non réglementé

En zones UEt sont uniquement admis :

- *Les hôtels, les résidences de tourisme et autres structures para-hôtelières.*
- *Les constructions et installations d'intérêt général.*
- *Les constructions et installations destinées aux activités sportives et de loisirs.*
- *Les restaurants.*
- *Tous les équipements et installations liés au fonctionnement des constructions mentionnées ci-dessus.*

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm. Toutefois, aucune emprise n'est tolérée sur le domaine public entre 0 et 2,5 mètres de hauteur. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas masquer les détails architecturaux et les modénatures.

Règle générale

Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent :

- Soit respecter l'alignement et la continuité des façades, imposés au document graphique ;
- Soit respecter la marge de recul minimum imposée au document graphique

Et en dehors de ces tronçons, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 m.

- Par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- Ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 3 m. par rapport aux voies ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Les balcons, encorbellements, saillies sur le domaine public ne sont autorisés qu'au-delà de 4,5 mètres de hauteurs au-dessus des espaces piétons

Dispositions particulières

Pour la zone UE bordant la R.D. 1005, toute construction (ou reconstruction) doit respecter le recul minimum particulier imposé au document graphique.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements.
- Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 6 m.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Dispositions particulières

Lorsque le document graphique définit une implantation des constructions sur l'alignement ou sur une ligne d'ordonnement particulière, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà s'applique à nouveau la règle générale et les autres cas particuliers.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Par ailleurs, les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition qu'elles présentent une hauteur et un gabarit similaires ;
- Si elles sont de volume et d'aspect homogène, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation en limite séparative ou en limite de fonds peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et l'emprise au sol 20 m².

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

L'implantation des constructions est libre en zone UEe.

Dans les zones UEt, UEte et UEt1 : les constructions peuvent être contiguës.

Dans le cas contraire, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Cette distance est réduite à 3 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faîtage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines mais portée à 6 mètres si au moins

l'une des constructions présente une hauteur à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du toit terrasse supérieure à 10 mètres.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En zone UEe, les éléments techniques ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, quel que soit leur emprise.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 12 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle en cas de toit habitable ou toit terrasse et 15 m. au point le plus haut.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas de toit habitable, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle.

En zone UEt1, toute nouvelle construction ou extension des bâtiments existants ne doit pas dépasser la hauteur actuelle de ces bâtiments, moins 2 mètres pour ce qui concerne le bâtiment de la buvette.

Toutefois, des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant pourront être admises dans le cas :

- De la réfection ou reconstitution d'éléments architecturaux ayant existé ;
- D'un traitement particulier de toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement

En zone UEte, toute nouvelle construction ou extension des bâtiments existants doit présenter une hauteur cohérente avec les immeubles contigus et en respecter la volumétrie.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et en zone UEte en particulier, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

- **Implantation et volume**

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

Pour ce faire, les constructions doivent présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage urbain.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement,
- Soit par des plantations

Les annexes et édicules en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

- **Façades**

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, notamment quant aux percements.

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente. En tout état de cause :

- En zone UEte uniquement, tous travaux de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants doivent respecter l'architecture desdits bâtiments.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.
- Chaque façade ou élément de façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. En zone UEe, cette longueur maximale est portée à 40 m.

• Toiture

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux et teintes de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

Seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture (sous réserve des dispositions de l'article relatif aux antennes ci-après).

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble mur + éléments ajourés ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques

(charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier doit être apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, doivent contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Antennes

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade. Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise

En zone UEt (sauf pour la zone UEt de l'hôtel Bellevue)

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 50 %.

Dans les zones UEe, UEte et UEt1 : il n'est pas fixé de règle.

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- 55% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale (45% en zone UEt), dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.
Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être traités en espaces verts ou paysagers.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte (uniquement en cas de constructions nouvelles).
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (gravier, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement ...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite en limite du domaine public jusqu'à une hauteur de 2,5 mètres. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas effacer les détails architecturaux et les modénatures.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation lié à l'exploitation des usages autorisés dans la zone UE (gardiennage/ disponibilité), ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation lié à l'exploitation des usages autorisés dans la zone UE (gardiennage/ disponibilité), groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Règles générales

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- Deux places par logement.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- Destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- Si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la

zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public et pour tout projet (public ou privé) réunissant plusieurs types d'occupation ou d'activités :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes n'ayant pas pour effet la création de logements ou de chambres d'hôtel supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements ou de chambres d'hôtel, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Modalité d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

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

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

(5) Pour les voies à double sens : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.

(6) Pour les voies à sens unique : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

(7) À titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,

(8) À titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.

(9) À condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments autorisés dans la zone ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Un dispositif de rampe chauffante doit être installé en cas de pente supérieure à 15%.

Servitude de marchepied

Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain du lac Léman, est tenu de laisser un espace libre de 3.25 m. le long de la berge.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou par un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Le relevage des eaux pluviale est interdit sauf en cas de drains.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement sont encouragées à réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Zone UX

UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques

Caractéristiques

La zone UX est une zone à vocation exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, au lieu-dit « le Seuget » (avenue des Bocquies), située à l'amont de la voie ferrée.

Les occupations et utilisation du sol admises sont celles relevant de cette vocation unique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis celles mentionnées à l'article relatif aux occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions), et dans une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et de paysage.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ux est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Ux est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1) (2)	
	Hébergement			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(3)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		(4)	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées :

- Les lotissements à usage d'activités
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation)
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone
- Les aires de stationnement ouvertes au public

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières :

- (1) La légère extension (représentant au maximum 20% de la surface de plancher totale existante), ainsi que les annexes fonctionnelles, des constructions à usage d'habitation préexistantes.
- (2) Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, salariés, surveillance ou gardiennage) ;
 - Elles sont incluses dans l'enveloppe bâtie du bâtiment abritant l'activité ;
 - Leur surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher par unité d'habitation.
- (3) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher supérieure à 300 m².
- (4) Les hôtels d'entreprises

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone.
- Les clôtures dans les conditions définies à l'article relatif aux clôtures ci-après, et sous les réserves édictées au sein des dispositions générales.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm. Toutefois, aucune emprise n'est tolérée sur le domaine public entre 0 et 2,5 mètres de hauteur. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas masquer les détails architecturaux et les modénatures.

Règle générale

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

- Par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- Ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés privées voisines**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 6 m.

Dispositions particulières

Les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Si elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3.50 m. et la longueur de façade en limite 10 m ;
- Si elles s'appuient sur des constructions préexistantes ou sur un mur, eux-mêmes situés en zone UX, édifiés en limite séparative sur le tènement voisin et présentant un gabarit similaire.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités

Les débords de toitures et balcons inférieurs à 1m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Sauf dans le cas de constructions accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

La hauteur des constructions, telle que définie ci-avant, ne doit pas dépasser :

- 10 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle en cas de toit-terrasse et 13 m. au point le plus haut.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas de toit habitable, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement,
- Soit par des plantations

- **Façades**

Les constructions autorisées dans la zone, par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site.

Les propositions de teintes en façades doivent être faites en tenant compte de l'architecture et de l'environnement de la construction.

En tout état de cause :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.
- Chaque façade ou élément de façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

- **Toiture**

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés ou en légère surélévation dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci. Le calepinage des capteurs devra être en carré ou en rectangle et sans tourner autour des fenêtres de toits.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Sauf raisons de sécurité tenant à la nature particulière de l'occupation des terrains concernés, les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.
- Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S) n'est pas réglementé.

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- 25% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert de pleine terre ou paysager à dominante fortement végétale, tout projet de construction. Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
- Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement, notamment les marges de recul, doivent être traités en espaces verts ou paysagers.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités ou dépôts, admis dans la zone.
-

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite en limite du domaine public jusqu'à une hauteur de 2,5 mètres. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas effacer les détails architecturaux et les modénatures.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Des aires de livraison doivent être prévues en fonction du type d'activité.

Règles générales

Il est exigé au minimum, pour toute nouvelle activité créée, que les constructions soient existantes ou non :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les autres activités (bureaux, services...) :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

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

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour les voies à double sens : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.
- Pour les voies à sens unique : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- À titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- À titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- À condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments autorisés dans la zone ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à planter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toute construction doit disposer d'un bac dégraisseur afin de limiter l'importance des avant rejets vers les stations d'épuration.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer

l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou par un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs.

Les nouvelles opérations d'aménagement sont encouragées à réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Zone UZ

UZ : zone des emprises ferroviaires

Caractéristiques

La zone UZ est une zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire. Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer, ainsi que le site de la gare.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Uz est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Occupations et utilisations du sol autorisées :

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts, réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

Les aires de stationnement ouvertes aux usagers du service public ferroviaire.

Les coupes et abattages d'arbres et les défrichements (sauf en cas d'espaces boisés classés).

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article relatif aux clôtures ci-après, et sous les réserves édictées au sein des dispositions générales.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.

Les constructions annexes dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3.50 m. peuvent être construites en limite séparative, à condition que leur longueur en limite mitoyenne ne dépasse pas 10 m.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf dans le cas de constructions accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de techniques ferroviaires ou technologiques.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de la dite construction, sans toutefois exclure l'innovation et la création architecturales.

Lorsqu'un projet est délibérément 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. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement,
- Soit par des plantations

Tout projet d'électrification ou de modernisation de la ligne ferroviaire devra tenir compte de l'environnement urbain traversé (principalement résidentiel) afin d'y limiter les nuisances et d'assurer, autant que possible, un moindre impact dans le paysage.

- **Façades**

Les constructions autorisées dans la zone, par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site.

En tout état de cause :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Chaque façade ou élément de façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Toitures

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routières et ferroviaires, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S) n'est pas réglementé.

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance des aménagements projetés. En tout état de cause :

- 55% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.

Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires : mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, notamment sur les aires de stationnement.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires.

Il sera exigé notamment que les dépôts soient dissimulés par des arbres à croissance rapide, plantés sur la totalité des marges de reculement ou d'isolement.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation ; toutefois, il peut être admis par l'autorité compétente sur des espaces publics limitrophes du domaine ferroviaire.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent être aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire ou sur des espaces publics limitrophes, après autorisation de l'autorité compétente.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé, sur ces emplacements, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m. de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie. En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à la voie citée ci-dessus présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m. à partir de la chaussée de cette voie. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique en cas de portail électrique ou pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière

(lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eau pluviale

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Le relevage des eaux pluviales est interdit sauf en cas de drains.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement sont encouragées à réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Zone UGv

UGv : zone à urbaniser de moyenne densité

Caractéristiques

La zone UGv est une zone située au lieu-dit les « Bocquies », en amont de la voie ferrée, à vocation d'accueil des gens du voyage et devant plus spécifiquement permettre l'aménagement d'un terrain familial, c'est-à-dire d'une aire d'accueil restreinte réservée à des groupes familiaux et conçue dans une perspective de sédentarisation.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles relevant de cette vocation et doivent permettre, dans le respect des préoccupations environnementales, certaines utilisations compatibles avec la vocation de la zone.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ugv est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Occupations et utilisations du sol autorisées

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux gens du voyage sédentarisés, au logement des personnes dont la présence est directement liée à la vocation de la zone, ou nécessaire à son fonctionnement,
- Les constructions, installations, équipements et aménagements dans la mesure où ils sont nécessaires aux services publics, à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers, ainsi qu'au fonctionnement de l'aire d'accueil (sanitaire),
- Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R. 421-23 f) du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UGv2 et notamment :

- Les dépôts de véhicules quel que soit leur importance
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception de ceux liés à l'activité des personnes résidant sur la zone et à condition, dans ce cas, d'une intégration soignée (lieu de stockage clos), du respect de l'environnement et l'exclusion de tous produits toxiques ou dangereux

- Le dépôt de déchets
- L'élimination et la récupération de matériaux dont la détention ou la production seraient de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits ou des odeurs et d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Règles générales

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à 4 m.

Toutefois il sera fait abstraction de ces marges de recul pour l'implantation, en limite séparative, des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ainsi que pour l'implantation de bâtiments annexes accolés ou non accolés au bâtiment, à usage de dépendance, dont la hauteur au faitage n'excède pas 3.50 m (2.50 m. en cas de toiture-terrasse) et l'emprise au sol 20 m².

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est libre.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Règle générale (hauteur absolue)

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et d'architecture susceptible de créer un objet urbain cohérent.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement
- Soit par des plantations

- **Façades**

Les propositions de teinte en façades doivent être faites en tenant compte de l'architecture et l'environnement de la construction.

Toute proposition de teinte devra être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées sont autorisées.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

- **Toitures**

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Toutefois, des pentes différentes pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

La dimension des châssis de toiture ne devra pas excéder 0.78 m x 0.98 m. Les verrières sont autorisées.

Sont interdits en toiture :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.

- Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.
- En dehors des ouvrages d'éclairage, seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture (sous réserve des dispositions de l'article UGv 11-6).

● Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur.

Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m. Cette dernière devra être reculée de 80cms par rapport à la voie publique pour ne pas empiéter sur le domaine public une fois à maturité.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

- **Antennes**

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faitage.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50%.

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, ...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés ou plantés : au moins 40 % de la surface totale du tènement doit être traitée en espaces verts ou paysagers, dont la moitié en pleine terre.
- Les éléments bâtis doivent faire l'objet de traitement visant à leur bonne intégration paysagère (clôture, haie d'essences mixtes) dans les marges de recul portées au document graphique.
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige permettant de reconstituer le volume initial.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être

privéligiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Chaque emplacement de stationnement doit disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Toute construction disposant de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doit être équipée de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, calculé sur la base de 1.50 m² par logement.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10% du nombre total des places et peuvent être situés en surface.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Règles générales

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement plus une surface de 40m² d'espace libre.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre et les accès sur les voies publiques peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie. En tout état de cause :

- Le débouché sur les voies doit être réalisé par un surbassement agréé par les services compétents.
- Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie.

- Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.
- Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

Voirie

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de plate-forme.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

Collecte de déchets

Au cas où l'autorité compétente jugerait nécessaire des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'une intégration soignée dans le site. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou par un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Le relevage des eaux pluviales est interdit sauf en cas de drains.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement sont encouragées à réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

Les nouvelles constructions devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Dispositions applicables aux zones à
urbaniser

Zone AU

1 AUc : Zone à urbaniser à court terme

Caractéristiques

La zone comprend un secteur AU constructible qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui peut être urbanisée à court terme. S'y appliquent les règles de la zone UC.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser | AU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES DES ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupation et utilisation du sol autorisées :

- Les constructions et installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public

Les secteurs situés en zone 1AUc peuvent être urbanisés à court terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) ou dans le cadre de travaux ou opérations faisant l'objet d'une association foncière urbaine. Dans le cas contraire, chaque opération doit porter sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent et ne doit pas enclaver le reste du secteur ou empêcher son aménagement futur.

Occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m. de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies aux dispositions définies au présent règlement et sous les réserves édictées au sein des dispositions générales.

Autres règles

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies ci dessus ;
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

- Les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts
- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité
- Les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

- 20% de T4 (surface moyenne de 85 m²) ;
- 5% de T5 et plus (surface moyenne de 100m²).

Ces principes de mixité fonctionnelle et sociale peuvent être observés via une vision multi-projets.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone 1AUC, tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² de Surface de Plancher :

- Affecter aux logements locatifs sociaux pérennes au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en accession sociale au moins 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;
- Affecter aux logements en production libre au maximum 50% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Conditions relatives à la taille des logements :

Par ailleurs, pour tout programme de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m² de Surface de plancher il est fixé les obligations de typologies suivantes :

- 30% de T2 (surface moyenne de 45m²) ;
- 45% de T3 (surface moyenne de 65 m²) ;

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Règle générale

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Règle générale

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la règle doit être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Règle générale (hauteur absolue)

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, sauf pour les constructions annexes.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. Une tolérance peut être accordée pour les constructions semi-enterrées ; à l'appréciation de l'autorité compétente.

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement,
- Soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

- **Façades et saillies**

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées. Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...).

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les débords des balcons des façades situés dans les marges de recul fixées à l'article UC 6 doivent être situés à au moins 4.30 m. du sol (calcul effectué en tous points à partir du niveau de la voie).

Les barbacanes sont interdites.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

• Toitures

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ; dans ce cas, l'appui du toit devra être plus haut que le chéneau.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme

ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés ou en légère superposition dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci. Le calepinage des capteurs devra être en carré ou en rectangle et sans tourner autour des fenêtres de toits.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.
- Les verrières sont autorisées.

Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.

Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.

Seules les souches de cheminées et les antennes (sous réserve de l'article relatif aux antennes et éléments techniques) sont autorisées en saillie de toiture.

Pour les logements collectifs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires, les récupérateurs d'eau, antennes, sont interdits à titre individuel sur les balcons et façades. Le développement de ces dispositifs doit être travaillé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Elles doivent obligatoirement être à claire-voie et ne comporter aucun dispositif occultant. Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'appréciation de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms à l'axe des plans, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Le long de la R.D. 1005 (à l'Est de la commune), de l'avenue des Grottes et de la rue du Vieux Moulin, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la voie doivent être maintenus ; ils seront reconstruits (avec les mêmes caractéristiques) en cas de démolition, notamment s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Des accès piétons ou véhicules sont tolérés à raison d'un par unité foncière.

Un garage réalisé dans le mur et directement accessible depuis le domaine public peut également être toléré, s'il constitue un local enterré ou semi-enterré à l'appui du mur de soutènement.

Dans les autres cas, compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

• Antennes et éléments techniques

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

- **Annexes**

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Un bonus de 20% d'emprise au sol est accordé pour les constructions à vocation touristique (hôtel, résidence de tourisme...).

- **Espace libre et plantations, espaces boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Toutefois, les plantations des arbres de hautes tiges devront avoir une force de 10/12 à 20/25.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. En tout état de cause :

- 55% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.
Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les normes précitées peuvent être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierre implantés le long de la R.D. 1005 (à l'est de la commune), de l'avenue des Grottes et de la rue du Vieux Moulin doivent être maintenues.
- Les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L151.23 du Code de l'Urbanisme).
- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il peut être exigé l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet, doivent notamment comprendre une aire de jeux pour enfants.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (gravier, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

Pour les logements collectifs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires, les récupérateurs d'eau, antennes, sont interdits à titre individuel sur les balcons et façades. Le développement de ces dispositifs doit être travaillé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite en limite du domaine public jusqu'à une hauteur de 2,5 mètres. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas effacer les détails architecturaux et les modénatures.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Le stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La gestion du stationnement est calculée en nombre de places par équivalent logement arrondi à la demi unité supérieure, sachant qu'il a été défini qu'un logement moyen représente 63 m², soit 1 logement équivalent.

Exemple : un logement de 200m² = 3,17 logements équivalent arrondi à la demi unité supérieure soit 3,5.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00m x 2.50m utile.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places de stationnement extérieurs en enfilades sont interdits, et se doivent donc d'être

intégrés dans la construction. Les places en box sont autorisées à hauteur de 50%.

Pour les places créées en bout de parking, sans principe de bouclage, une zone de manœuvre de 5 mètres par 5 mètres devra être créée.

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions des articles relatifs aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations fixées par ailleurs.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- De réaliser les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres ;

Dispositions particulières

Les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, sont réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Art. L.151-30 CU).

Pour les logements situés dans un rayon de 500m d'une gare (pôle intermodale gare ferroviaire ou gare lacustre), le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L.151-36 CU).

Obligation de stationnement pour les vélos et outils de mobilité individuelle

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

- Les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements) ;
- Les bureaux ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Pour ces constructions, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m², dans la limite de 50m² pour l'ensemble de la construction.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% de la surface de plancher totale à destination de bureau.

Règle générale

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La réalisation de deux places à minima par logement équivalent ;
- Sauf pour les logements locatifs sociaux où il est demandé 1 place par logement (Art L151-35 CU).

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction en sous-sol. 25% des places des 50% restants maximum devront être réalisées sous forme d'abri clos et sécurisés.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre de places requis et doivent être situés en surface.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- Destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services et les PME -PMI :

- Si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toute surface de plancher résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.
- Si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité

compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine

Conditions de DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

public et 5m du côté du domaine privé. Dans tous les cas, en cas de portail d'accès privatif, les voies d'accès ne devront pas dépasser 5% maximum de pente.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voies à double sens : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.
- Pour les voies à sens unique : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5

mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- À titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- À titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- À condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Le relevage des eaux pluviales est interdit sauf en cas de drains.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent réutiliser les eaux pluviales pour assurer certains usages sanitaires intérieurs :

- Chasse d'eau ;
- Lavage des sols ;
- Lavage du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu

réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

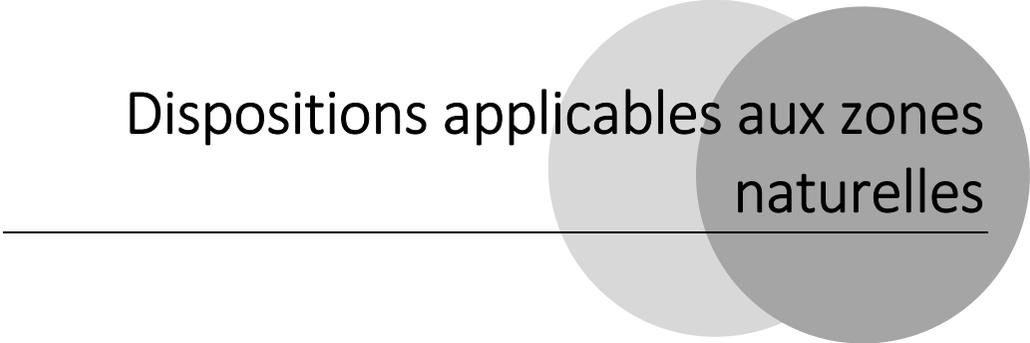
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

A decorative graphic consisting of two overlapping circles, one light gray and one dark gray, positioned to the right of the text. A horizontal line extends from the left edge of the text area towards the circles.

Dispositions applicables aux zones
naturelles

Zone N

N : zone naturelle

La zone N concerne les espaces naturels à protéger à un ou plusieurs titres :

- Sauvegarder la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels et boisés, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique, patrimonial et écologique
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (périmètres de captages d'eau potable notamment).

Décomposition et sous-zones

Compte-tenu du caractère particulier de certains espaces naturels on distingue :

- **Un secteur Nt**, correspondant à des espaces ou zones d'équipements touristiques non ou faiblement bâtis, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des sensibilités écologiques et/ou paysagères, des sites concernés :
 - o Point « i » (entrée ouest), jardin « japonais », parc des Vignes Rioutes et de l'ancien hôtel du Splendid, parc de l'hôtel Royal et son prolongement vers l'Ouest, quais et port de plaisance, parc de l'établissement thermal, place Bonnaz, source Cachat, golf.
- **Un secteur Nl**, correspondant aux secteurs de la commune situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 m, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme :
 - o « Pré Curieux », « la Genevoise » et « Grande Rive ».
- **Un secteur Ng**, permettant la gestion de la zone du golf abritant des constructions (autorisant des constructions nouvelles de taille et de capacité limitées).

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone N est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone N est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En zone N

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article ci-après, sont interdites.

Usages et affectation des sols

Sont autorisés sous conditions, les dépôts de matériaux nécessaires à l'exploitation forestière ou aux aménagements paysagers ou aux jardins. L'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes : que le projet de dépôt permette une amélioration paysagère du site, qu'il fasse l'objet d'une remise en état du site après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux, et qu'il fasse l'objet d'un suivi de qualité du sol lors de sa remise en état afin de retrouver son usage antérieur.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En toutes zones (N, NI, Nt et Ng) :

- (1) Les constructions et équipements publics liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- (2) La réhabilitation des constructions existantes, quelle que soit leur destination initiale
- (3) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- (4) Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux

constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

- (5) Les clôtures, dans les conditions définies à l'article ci-après, et sous les réserves édictées au sein des dispositions générales.
- (6) Les coupes, abattages d'arbres et défrichements en cas de motif démontré de sécurité publique
- (7) L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés (fuel) nécessaires au fonctionnement du port est autorisée à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.

En zone N :

- (1) Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité pastorale ou forestière, ainsi qu'à la prévention contre les risques naturels
- (2) Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.
- (3) Les pièces d'eau, bassins, ainsi que les piscines, sur les tenements déjà bâtis, dès lors que les conditions d'alimentation en eau potable sont suffisantes et que les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement ou le réseau de collecte des eaux pluviales sont satisfaisantes
- (4) Les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 m², leur hauteur 3.50 m. et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions principales.
- (5) L'aménagement, la réhabilitation, ainsi que l'extension modérée des constructions existantes, dans la mesure où aucun logement supplémentaire n'est créé.

Le caractère d' « extension modérée », ainsi que la nécessité de cette extension, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement naturels. La surface de plancher de l'extension ne peut excéder de plus de 20% la surface de plancher existante de la maison sur une période de 10 ans.

Dans le cas de la dernière grange en attente de réhabilitation dans le hameau de Scionnex (sise sur les parcelles AS 123 & 248), il sera dérogé à cette règle, avec la possibilité d'y créer un nombre limité de logements ou d'hébergements touristiques et d'obtenir un changement de destination des surfaces existantes, dans le but de permettre la réutilisation de cet ancien bâtiment agricole avec une nouvelle vocation d'habitation devant lui assurer une pérennité et une préservation ; l'appréciation du projet et des conditions de réhabilitation soucieuses de la préservation patrimoniale et architecturale étant laissée à l'autorité compétente.

- (6) Les travaux et installations nécessaires à la protection et à l'entretien des captages d'eau potable et de leurs ouvrages, et notamment les clôtures (autour des périmètres de protection immédiate)

En zones Nt, Nq :

- (1) Les constructions légères, transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants :
 - Constructions, ouvrages ou équipements publics, dans la mesure où ils s'intègrent dans le cadre naturel environnant
 - Kiosques, buvettes
- (2) Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition – pour les places extérieures – qu'elles soient végétalisées ou qu'elles comportent un revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales
- (3) Les pièces d'eau, bassins,...

En zone Nt :

- (1) Les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des équipements ou activités touristiques, sportifs, culturels ou de loisirs de plein air (notamment les travaux, installations et aménagements strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien du golf).
- (2) Les piscines, sur les tènements déjà bâtis, dès lors que les conditions d'alimentation en eau potable sont suffisantes et que les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement ou le réseau de collecte des eaux pluviales sont satisfaisantes.
- (3) Les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 m², leur hauteur 3.50 m. et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions principales.

En zone Ng :

- (1) Les travaux, installations et aménagements strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien du golf, à l'exclusion de toute autre destination.
- (2) Les constructions neuves, dans la mesure où il s'agit uniquement de bâtiments strictement nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'activité du golf et où lesdites constructions, par leur implantation, leur emprise, leur hauteur et leur aspect extérieur, s'intègrent dans l'environnement paysager du site.

En zone Nl :

- (1) Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (port de plaisance, installations nautiques, etc.).

- (2) *L'aménagement ou la réhabilitation, sans changement de destination, d'un bâtiment dans son volume existant.*
- (3) *Les constructions légères transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants :*
 - *Kiosques, buvettes, aires de jeux et de sport*
 - *Aire de stationnement à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles comportent un revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales*

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises ou voies publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, s'il existe, avec en tout état de cause :

- Sur les tronçons des routes départementales identifiés au plan de zonage (R.D. 11, R.D.21) : 18 m. minimum par rapport à l'axe de la voie.
- 15 m. minimum par rapport à l'axe du funiculaire.
- 10 m. minimum par rapport à la limite d'emprise du boulevard Jean Jaurès, lorsqu'il existe des murs de soutènement en pierre.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés privées voisines**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la DDT.

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 10 m.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Règle générale

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

La hauteur des constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Toutefois, en cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- Au faîtage de la construction existante.
- A l'égout de toit de la construction existante si le projet présente une toiture-terrasse.

Par ailleurs, dans le cas de transformation d'une toiture-terrasse en toiture à pans, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant transformation augmentée de la hauteur nécessaire à la couverture.

- **Performances énergétiques et environnementales**

Il est demandé de faire en sorte que les espaces minéraux favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est demandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U.

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement.
- Soit par des plantations.

Les constructions doivent s'inscrire dans le site en respectant les lignes de force du coteau (faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau).

- **Façades**

Pour la réalisation des installations et équipements autorisés dans la zone, il est exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

Les matériaux et teintes employés doivent être déterminés en tenant compte de la sensibilité paysagère de l'environnement, ainsi que de l'environnement bâti le cas échéant.

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées. Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

Dans le cas de la grange encadrée en jaune au plan de zonage, la mutation autorisée devra s'effectuer dans le respect de l'aspect initial du bâtiment et notamment les matériaux apparents, en favorisant une démarche de restauration patrimoniale des bâtiments,

conservant la lecture initiale que l'on peut en faire, tout en apportant les modifications nécessaires à leur nouvelle vocation. L'autorité compétente veillera par son appréciation au respect de cette démarche.

- **Toitures**

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux doit être respectée.

Les équipements et installations autorisés dans la zone, par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux et teinte de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement naturel ou lacustre.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles doit respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m
- Les verrières sont autorisées.

Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.

En dehors des ouvrages d'éclairage, seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture.

- **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage naturel ou littoral environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Dans le cas du réaménagement autorisé de la grange en habitation à Scionnex, toute clôture qui ne serait pas en rapport avec le caractère agricole ancien des bâtiments est proscrite. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Le long du boulevard Jean Jaurès, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la rue doivent être maintenus ; ils devront être reconstruits (avec les mêmes caractéristiques) s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Dans les autres cas, compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Pour la zone Nt bordant le lac (ainsi que la zone NI), seul un parapet s'harmonisant avec le site est toléré.

Pour la zone Nt du Golf, les clôtures peuvent se présenter sous une forme adaptée à l'usage du site et motivée par des impératifs de sécurité.

En dehors des cas de figure précités, elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur.

Une haie doit y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes

communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

• Antennes et éléments techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis.

En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

• Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

- **Rénovation/ réhabilitation**

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

- **Espace libre et plantations, espace boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

En tout état de cause :

- Les aménagements projetés doivent contribuer à valoriser ou à restaurer les jardins urbains ou parcs existants ou jardins ruraux dans leur fonction d'espaces d'agrément, et dans "l'esprit" de leurs caractéristiques paysagères existantes, et donc de leurs structures végétales. D'une manière générale, les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts ou paysagers.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m² de la superficie du terrain est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte. En complément, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierres devront être maintenues.
- Les travaux ou aménagements ne devront pas interrompre la libre circulation des espèces ni la connexion entre les espaces ouverts et les espaces boisés.
- Dans la bande littorale, les aménagements paysagers doivent permettre, par le choix d'essences à faible développement et le positionnement des plantations, de ménager des percées visuelles sur le lac.

Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Par ailleurs, il est demandé 2 places par unité d'habitation créé au minimum.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables ou perméables.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à la voie présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m. à partir de la chaussée de cette voie ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %. Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Toutefois, il pourra être fait abstraction du recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir (ainsi qu'en cas de portail électrique).

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Service de marchepied :

Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain du lac Léman, est tenu de laisser un espace libre de 3.25 m. le long de la berge.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage pastoral ou forestier, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à planter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis dans le respect des annexes sanitaires du P.L.U.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux devront permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans certains cas particuliers, l'autorité compétente pourra tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet

effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques

compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Eclairages des voies

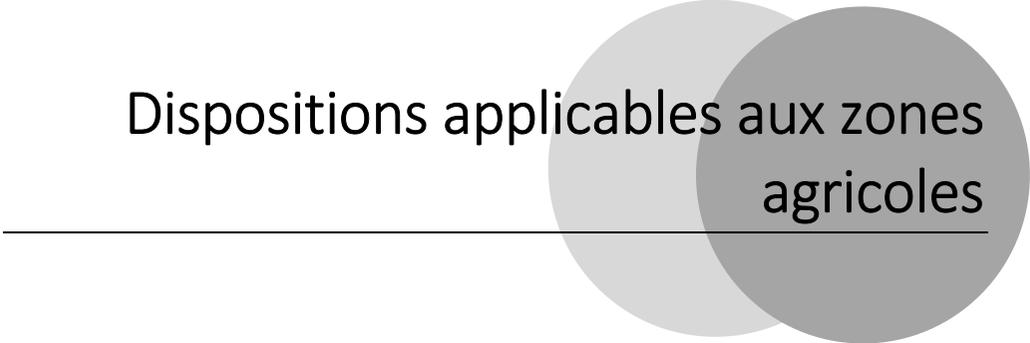
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



Dispositions applicables aux zones
agricoles

Zone A

Ap : zone agricole protégée

La zone Ap concerne les espaces agricoles à haute valeur agronomique à maintenir et les secteurs de prairies à haute valeur paysagère.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(2)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels et autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(3)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Lieu de culte			X
	Industrie			
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées :

- (1) Ne sont autorisées que les installations nécessaires aux productions végétales, inférieures à 30 m² et démontables.
- (2) L'aménagement et l'extension (qui peut être une annexe ou une piscine) des bâtiments d'habitation existants compris entre 50 et 250 m² de surface de plancher, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de plancher, à 30% de la surface de plancher de la construction existante, qu'elle soit limitée à 9 m de hauteur et qu'elle ne permette pas la création d'un logement supplémentaire.
- (3) Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Usages et affectation des sols :

Ne sont autorisés que sous condition, les dépôts de matériaux, nécessaires à l'activité agricole. L'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes : que le projet de dépôt permette une amélioration agricole du site, qu'il fasse l'objet d'une remise en état du site à des fins agricoles après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux et qu'il fasse l'objet d'un suivi agronomique du site lors de sa remise en état afin de retrouver un usage agricole efficient.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm. Toutefois, aucune emprise n'est tolérée sur le domaine public entre 0 et 2,5 mètres de hauteur. Par ailleurs, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne doivent pas masquer les détails architecturaux et les modénatures.

Règle générale

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

- Par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- Ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés privées voisines**

Généralités

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.

Dispositions particulières

Les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative si elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités

Les débords de toitures et balcons inférieurs à 1m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

- **Hauteur des constructions**

Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Règle générale (hauteur absolue)

La hauteur des constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Toutefois, en cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- Au faîtage de la construction existante.
- A l'égout de toit de la construction existante si le projet présente une toiture-terrasse.

Par ailleurs, dans le cas de transformation d'une toiture-terrasse en toiture à pans, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant transformation augmentée de la hauteur nécessaire à la couverture.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U.

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

- **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement.
- Soit par des plantations.

Les constructions doivent s'inscrire dans le site en respectant les lignes de force du coteau (faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau).

- **Façades**

Pour la réalisation des installations et équipements autorisés dans la zone, il est exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

Les matériaux et teintes employés doivent être déterminés en tenant compte de la sensibilité paysagère de l'environnement, ainsi que de l'environnement bâti le cas échéant.

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées. Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

Dans le cas de la grange encadrée en jaune au plan de zonage, la mutation autorisée devra s'effectuer dans le respect de l'aspect initial du bâtiment et notamment les matériaux apparents, en favorisant une démarche de restauration patrimoniale des bâtiments,

conservant la lecture initiale que l'on peut en faire, tout en apportant les modifications nécessaires à leur nouvelle vocation. L'autorité compétente veillera par son appréciation au respect de cette démarche.

- **Toitures**

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux doit être respectée.

Les équipements et installations autorisés dans la zone, par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux et teinte de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement naturel ou lacustre.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles doit respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m
- Les verrières sont autorisées.

Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.

En dehors des ouvrages d'éclairage, seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture.

- **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage naturel environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les clôtures peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur.

Une haie doit y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, ...) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.

- **Antennes et éléments techniques**

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis.

En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

- **Annexes**

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol**

Non réglementé.

- **Espace libre et plantations, espace boisés classés**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Obligation de planter et de réaliser des espaces verts

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

En tout état de cause :

- Les aménagements projetés doivent contribuer à valoriser ou à restaurer les jardins urbains ou parcs existants ou jardins ruraux dans leur fonction d'espaces d'agrément, et dans "l'esprit" de leurs caractéristiques paysagères existantes, et donc de leurs structures végétales. D'une manière générale, les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts ou paysagers.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m² de la superficie du terrain est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte. En complément, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierres devront être maintenues.

- Les travaux ou aménagements ne devront pas interrompre la libre circulation des espèces ni la connexion entre les espaces ouverts et les espaces boisés.

Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les constructions agricoles, il est exigé des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de services et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

Par ailleurs, il est demandé 2 places par unité d'habitation créé au minimum.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables ou perméables.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à la voie présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m. à partir de la chaussée de cette voie ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %. Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Toutefois, il pourra être fait abstraction du recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir(ainsi qu'en cas de portail électrique).

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Service de marchepied :

Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain du lac Léman, est tenu de laisser un espace libre de 3.25 m. le long de la berge.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage pastoral ou forestier, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à planter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis dans le respect des annexes sanitaires du P.L.U.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux devront permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans certains cas particuliers, l'autorité compétente pourra tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Desserte par les réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Eclairages des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

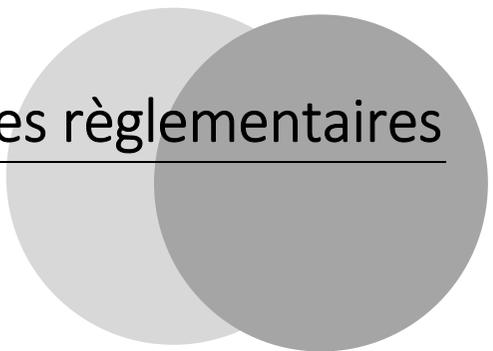
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage

Desserte par les réseaux

professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



Annexes réglementaires

A

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété est une production spécifique des organismes HLM, encadrée par l'État, avec des plafonds de prix de vente et de revenus fixés par zone géographique.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier. Ceux soumis à autorisation d'urbanisme sont ceux dont la superficie est supérieure à 100 m², et de hauteur ou de profondeur supérieure à 2 m.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Sont considérés comme annexes, les dépendances immédiates au bâtiment principal et constituant des accessoires nécessaires à celui-ci., implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, poulailler, clapier, garages, abris à vélo, ateliers, piscines...

B

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence

des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Chemin rural

Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales (Article L161-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Comble

Il s'agit du dernier niveau de la construction situé sous la toiture, dont la surface d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m occupe une surface inférieure à la surface de plancher du niveau inférieur, et dont l'aspect extérieur diffère de ce dernier.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

D

Débit de fuite

Celui qui assure la vidange d'un ouvrage. Le débit fixé est celui à ne pas dépasser après imperméabilisation. Les mesures correctrices peuvent consister à prévoir le stockage des eaux pluviales qui seront restituées de façon différée au milieu naturel afin de ne pas dépasser la valeur du débit de fuite fixé.

Destinations et sous-destination des bâtiments (décret du 22 mars 2023)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et

commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surfaces de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, ou qu'une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les

constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « lieu de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et

manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Destinations des locaux

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

E

Égout du toit / égout

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Élément de façade

C'est une partie de la façade dont le traitement se différencie des autres parties par les éléments suivants : les matériaux, les couleurs, les modénatures, le rythme des percements, la hauteur.

Un éventuel décroché de façade peut renforcer la distinction entre deux éléments de façade.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature, des simples débords de toiture et des balcons présentant une saillie inférieure à 1.20 m. par rapport au nu de la façade. Si les surplombs en façade sont soutenus par des piliers ou tout autres éléments d'architecture, même décoratifs, ils entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Elle inclut également les rampes d'accès extérieures aux parcs souterrains de stationnement, sauf si celles-ci sont constituées d'un matériau perméable.

Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du terrain naturel ou ne présentant pas d'élévations significatives par rapport à celui-ci, et dépourvues de fondations profondes, ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Idem pour les stationnements semi-enterrés dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1 m. par rapport au terrain naturel, dont la surface totale n'excède pas 10 % de la surface du terrain et qui bénéficient d'un traitement paysager en surface (50 cm d'épaisseur de terre au minimum). En zone UA, il suffit qu'au moins l'une des trois conditions précitées soit remplie pour que les stationnements semi-enterrés ne soient pas constitutifs d'emprise au sol.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

La surépaisseur liée à l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Équipement public

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, au bénéfice du public, dont la propriété ou la gestion est publique.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Espaces verts ou paysagers

Il s'agit des espaces libres non occupés par les constructions, les aménagements de voirie voués à la circulation automobile et les surfaces de stationnement imperméabilisées. Pour être assimilé comme tel, un espace minéral doit comporter des aménagements paysagers (plantations en pots ou en bacs, jardinières...) ou permettre l'infiltration gravitaire des eaux pluviales.

Espace de pleine terre

Il s'agit d'une surface de terrain végétalisée et libre de toute construction, y compris dans le sous-sol. En zones UA/UAh, une surface de terrain non construite et comportant une épaisseur de terre d'au moins 1.50 m est considérée comme un espace de pleine terre.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures ou égale à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension limitée

Par extension limitée, le présent règlement entend tout agrandissement d'une construction d'habitation existante en zone agricole et naturelle, ne pouvant conduire à dépasser les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions » de la section 2 du règlement des zones A et N.

Les équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Elle s'accompagne souvent de talus. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Harpage

Le harpage est un des noms de la technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison: la disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

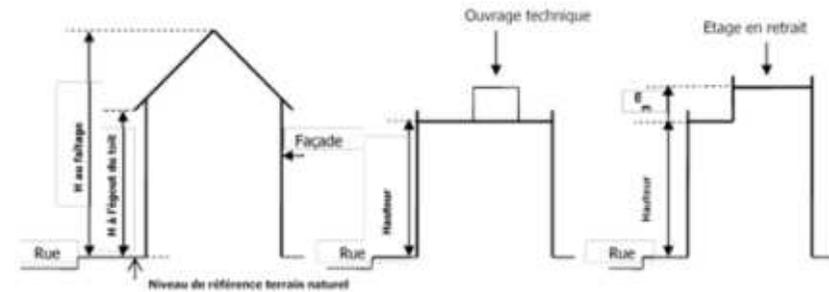
Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, dans la limite de 30 cm.

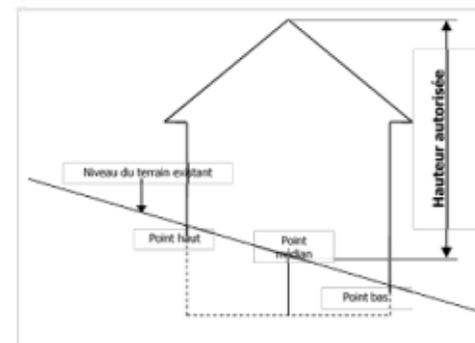
Définition de la hauteur des bâtiments à l'égout du toit, au faitage et à la dalle de l'attique :

Coupes en travers au point médian de la construction



Mesure de la hauteur au faitage dans le cas d'un terrain en pente

Cas d'un terrain en pente



Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

I

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

J

Jardin

Espace correspondant :

- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

L

Limite de fond de parcelle

C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logements locatifs sociaux

Article L.302-5 du code la construction et de l'habitation :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à [l'article L. 831-1](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux [articles L. 345-1](#) et [L. 348-1](#) du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article [L. 444-1](#) du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article [L. 365-4](#) du présent code pour exercer

des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#), sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article [L. 443-7](#).

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du code général des impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L. 4145-2 du code de la défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'Etat.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la [loi n° 2018-1021](#) du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° [84-595](#) du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article [L. 255-1](#). »

Logements locatifs sociaux pérennes

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins

30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.].).

P

Panneaux solaires

Ils comprennent les panneaux solaires photovoltaïques (électricité) et/ou thermiques (chaleur).

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Projet urbain partenarial (P.U.P)

Le projet urbain partenarial ou PUP est un outil de financement pour des opérations d'aménagement institué par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009.

Le PUP est un outil qui permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme).

Le PUP est mis en œuvre par voie conventionnelle. C'est la convention qui établit le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, qui fixe les délais de paiement, les modalités de cette participation voire encore la durée d'exonération de la taxe d'aménagement (10 ans maximum).

R

Rénovation

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Rétention

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

Restauration

Remise en état d'une construction.

Retrait ou recul

Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction. Le retrait est mesuré, dans tous les cas, en tout point de la façade par rapport au point le plus proche de la limite parcellaire.

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Soutènement (murs, enrochements, talus, ...)

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2 m. de hauteur, une déclaration préalable est nécessaire. Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T

Teinte dominante et secondaire

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc...) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne physique ou morale.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain. Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction. Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Végétalisé

Voir espace végétalisé.

Véranda

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Versant

Pente d'une toiture.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.

Z

Zone humide

Terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Liste des essences autorisées

Annexe 1 : Palette végétale des essences arbustives / arborescentes / espèces grimpantes locales (Source : FRAPNA, Conseil départemental 74)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractéristiques du sol	Autres caractéristiques	Intérêts faunistiques	Caractéristiques d'implantation et de reproduction végétative	Aspect ornemental	Techniques d'entretien
Espèces arborées (hauteur >7m à 20m)							
Aulne glutineux et Aulne blanc	<i>Alnus glutinosa</i> <i>Alnus incana</i>	Sols humides, Espèce peu exigeante quant à la qualité des sols (acide à basique) Sols sableux, limoneux, argileux.	Feuillage caduque Espèce fixatrice d'azote Croissance rapide Essence de pleine lumière	-	Adaptés en pied de berge	Feuillage automnale Fructification pourpre en hiver	Taille : haut-jet, cépée, têtard
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Sols secs à frais, Sols moyennement acide à basique.	Croissance rapide Essences de demi-ombre	-	Adaptés en milieu de berge	Feuillage marcescent en hiver Feuillage gaufré	Taille : haie, cépée
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Sols secs à frais, Sols plutôt acide.	Croissance lente	Fort intérêt mellifère Intérêt alimentaire (petits mammifères, insectes)	Adaptés en haut de berge	Feuillage couleur jaune automnale Fruit : bogue	Taille : haut-jet, cépée
Chêne	<i>Quercus robur</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Quercus pubescens</i>	Sols frais à très secs selon les espèces, Sols basiques à légèrement acide.	Feuillage caduque Croissance lente Essences d'ombre ou de pleine lumière selon les espèces	Intérêt alimentaire (oiseaux, insectes, petits mammifères)	Adaptés en haut de berge	-	Taille : haut-jet
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Sols secs et humides, Préférence pour les sols riches en calcaire ou marneux, Sols argileux et limoneux.	Feuillage caduque Croissance lente Essences de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt mellifère	Adaptés en haut de berge Plantation en novembre-décembre Bouturage en juillet	Feuillage automnale jaune orangé Fructification samaras	Taille : haut-jet, cépée, haie taillée

Liste des essences autorisées

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractéristiques du sol	Autres caractéristiques
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Sols frais à secs, Sols calcaire à légèrement acide.	Croissance lente d'ombre lors de sa
Tilleul	<i>Tilia platyphyllos</i> <i>Tilia cordata</i>	Sols basiques à faiblement acides.	Feuillage caduque lente Essence de d
Saules	<i>Salix alba</i> , <i>Salix purpurea</i> ,	Sol humide,	Feuillage caduque rapide Essence c lumière
	<i>Salix alba</i> , <i>Salix viminalis</i> , <i>Salix caprea</i> , <i>Salix</i>	Sol légèrement acide à neutre,	
	<i>atrocinerea</i> ...	Sol limoneux et argileux.	
Espèces arbustives			
Aubépine monogyne Aubépine épineuse	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus oxyacantha</i>	Sols secs à peu humides, Sols acides à basiques, Sols argileux et limoneux.	Croissance moyenne Feuillage caduque demi-ombre à plei
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Sols secs à frais ? Sols neutres à calcaires.	Croissance rapide caduque Essence d demi-ombr
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Sols secs à assez humides, Sols basiques à légèrement acides, Sols limoneux et argileux.	Croissance rapide caduque Essence d demi-ombr
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Sols secs, Sols légèrement acides à basiques, Sols sableux argileux et limoneux.	Croissance rapide caduc Essence c lumière

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractéristiques du sol	Autres caractéristiques	Intérêt
Espèces arbustives				
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	Sols secs ? Sols neutres à calcaires.	Feuillage caduc	Intérêt alimentaire petit
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>	Sols secs et humides, Sols acides à calcaires.	Croissance moyenne Feuillage caduc Essence de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt alimentaire petit
Prunellier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>	Sols secs à frais, Sols neutres, Sols limoneux et argileux.	Croissance moyenne Feuillage caduque Essence de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt alimentaire petit
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	Sols frais, Sols neutres, Sols limoneux argileux,	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de pleine lumière	Intérêt alimentaire
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	Sols frais, Sols acides, Sols sableux et limoneux.	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt alimentaire
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Sols frais et humides, Sols neutres à basiques, Sols limoneux et argileux.	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de demi-ombre à pleine lumière	Fort Intérêt alimentaire
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	Sols secs et humides, Sols légèrement acides à basique.	Croissance rapide Plante de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt alimentaire petit

Liste des essences autorisées

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractéristiques du sol	Autres caractéristiques	Int
Espèces arbustives				
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Sols secs à frais, Sols basiques.	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de lumière	In
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Sols secs à frais, Sols légèrement acides à basique, Sols argileux et limoneux.	Croissance moyenne Feuillage caduque Plante de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt alin
Espèces gr				
Chèvrefeuille des haies, des bois	<i>Lonicera xylosteum</i> , <i>Lonicera peryclimenum</i>	Sols frais, Sols basiques à acide selon les deux espèces.	Essences de demi- ombre à pleine lumière Jusqu'à 4m de hauteur	In
Clématite	<i>Clematis vitalba</i>	Sols secs à frais, Sols calcaires.	Croissance rapide Essence de pleine lumière Jusqu'à 15 ou 20 m de hauteur	
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	Sols plutôt basiques et bien aérés.	Essence d'ombre Jusqu'à 10 m de hauteur	
Lierre	<i>Hedera helix</i>	Sols acides à basiques, Sols assez frais.	Essence de demi-ombre ou ombre Jusqu'à 30 m de haut	Intérêt
Navet du diable	<i>Bryonia dioica</i>	Sols frais, Sols calcaire.	Essence de demi- ombre Jusqu'à 6 m de haut	Intérêt

Annexe 2 : Liste des plantes exotiques envahissantes (FRAPNA 74, Conseil départemental 74)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Origine	Dissémination	Nuisance dues à l'invasion	Espèces de substitution	Méthodes de contrôle
Espèces arborées						
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i>	Chine	Graines et racines	Production de substance toxique inhibant le développement des autres espèces.	Frênes communs	Arrachage manuel avec évacuation des résidus.
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>	Chine	Graines, boutures	Dégradation des forêts alluviales par la formation de peuplements monospécifiques.	Peupliers, Erables sycomores et planes, ou Bouleaux	Écorçage (1m -2m) répété, provoque l'épuisement du peuplement Arrachage pour les jeunes plants avec destruction.
Robinier	<i>Robinia pseudo-acacia</i>	Est des Etats-Unis	Graines et drageons	Diminution de la biodiversité, par un peuplement monospécifiques Augmentation de l'apport azoté dans le sol.	Faux ébenier, Baguenaudier	Arrachage des jeunes plants Écorçage (1m -2m) répété, provoque l'épuisement du peuplement.
Espèces arbustives						
Faux indigo	<i>Amorpha fruticosa</i>	Amérique du Nord	Graines et boutures	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes Augmentation de l'apport azoté dans le sol.	Cornouiller	Arrachage, fauches des jeunes plants
Arbre aux papillons/ Buddleia de David	<i>Buddleja davidii</i>	Chine	Graines, boutures	Diminution de la biodiversité Concurrence sur des espèces pionnières indigènes	Sureau noir, Viorne obier ou lantane	Arrachage avec destruction et évacuation des débris et revégétalisation de la zone envahie.
Sumac de Virginie	<i>Rhus typhina</i>	Amérique du Nord	Graines et rhizomes	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes Plante pouvant provoquer des allergies (dermatose)	Sorbier des oiseleurs	Arrachage des rhizomes et des jeunes plants avec destruction.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Origine	Dissémination	Nuisance dues à l'invasion	Espèces de substitution	Méthodes de contrôle
Espèces herbacées						
Berce du Caucase	<i>Heracleum montegazzianum</i>	Caucase	Graines	Diminution de la biodiversité (grande compétitivité) Plante allergisantes (dermatose au contact du soleil)	Carottes sauvages, Berce des jardins	Arrachage manuel avec fauches répétées (mettre des protections).
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Amérique du Sud	Graines	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Graminées, Cypéracées	Arrachage mécanique des touffes avec exportation de la matière. Coupe manuelle répétée des tiges.
Balsamine	<i>Impatiens balfouri</i> <i>Impatiens glandulifera</i> <i>Impatiens parviflora</i>	Himalaya	Graines, boutures	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Epilobe à petites feuilles	Fauche des colonies avant floraison.
Les asters américains	<i>Aster lanceolatus</i> <i>Aster novi-belgii</i> <i>Aster x salignus</i>	Amérique du Nord	Graines, rhizomes	Diminution de la biodiversité par la colonisation de peuplements monospécifiques	Marguerites, Achillées millefeuilles	Fauches avec exportations de la matière : 2 fauches/an (1 en juin; 1 début septembre).
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>	Amérique du Nord	Graines	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Cornouillers, Fusain d'Europe	Supporte mal ombrage. Arrachage des jeunes plants avec exportation et destruction des résidus. Coupe ou broyage avant la fructification.
Renoué du Japon	<i>Reynoutria japonica</i> <i>Reynoutria sachalinensis</i> <i>Reynoutria x bohémica</i>	Asie orientale	Rhizomes et boutures	Accélère l'érosion des berges, Impact négatif sur la biodiversité, Gêne la circulation et l'accès des usagers	Eupatoire, chanvrine,, Filipendule	Arrachage des jeunes plants Fauche avec recouvrement d'un géotextile au sol et plantation de ligneux.
Rudbéckie laciniée	<i>Rudbeckia laciniata</i>	Est de l'Amérique du Nord	Graines et rhizomes	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Salsifis des prés	Arrachage des rhizomes avec destruction. Fauche répété sur plusieurs années. Supporte mal ombrage.
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i> <i>Solidago canadensis</i>	Amérique du Nord	Graines et rhizomes	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Tanaïsie, Barbée commune	2 fauches/an (1 avant floraison ; 1 en septembre) avec exportation de la matière.
Espèces grimpantes						
Vigne vierge	<i>Parthenocissus inserta</i>	Amérique du Nord	Graines	Etouffement de la végétation	Houblon, Chèvrefeuille des bois	Arrachage avant la floraison



Plan Local d'Urbanisme

Evian-les-Bains