



**Projet de modification simplifiée N°2 du PLU
relative à la zone 1AUHh-oap2 et l’Orientation
d’Aménagement et de Programmation n°2
au lieudit « La Fin Sud »**

NOTE DE PRESENTATION

Octobre 2025

❑ **Éléments de contexte de la modification simplifiée N°2 du PLU**

La révision du PLU de Saint-Gingolph a été approuvée le 6 mai 2019. Parmi les objectifs d'aménagement poursuivis, il est rappelé le suivant :

- « *Un recentrage du développement de l'urbanisation à engager, prioritairement au sein et aux abords de l'agglomération du bourg de Saint-Gingolph... » avec « la mise en œuvre de projets urbains ou d'aménagement structurants... » par « le développement d'opérations type éco quartier favorisant la mixité des fonctions sur les secteurs de Sefford et La Fin Sud, avec une densité adaptée favorable à une bonne insertion paysagère et une urbanisation coordonnée à l'extension et au renforcement des réseaux de desserte, notamment l'aménagement d'une armature d'espaces publics à vocation de desserte automobile et par les modes doux ».*

Ainsi a été inscrite au PLU révisé au lieudit « La Fin Sud » une zone 1AUHh accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°2.

Depuis, sur la base des dispositions de cette dernière et du règlement écrit du PLU, la commune a engagé, avec l'appui d'un opérateur, des études d'aménagement du secteur visant sa mise en œuvre opérationnelle ainsi qu'une concertation négociée avec les propriétaires du foncier.

Cette démarche a permis de vérifier concrètement la faisabilité urbaine et architecturale des dispositions de l'OAP n°2 en vigueur et celles du règlement écrit afférent, la faisabilité économique ainsi que l'accord des propriétaires de permettre la mise en œuvre de cette opération.

Elle a permis également de :

- Déceler une erreur matérielle concernant la transcription du périmètre entre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°2 au lieudit « La Fin Sud » et la zone afférente 1AUHh-oap2 au règlement graphique du PLU ;
- Révéler la nécessité de renforcer les dispositions de l'OAP afin d'améliorer les qualités architecturale, paysagère et environnementale du projet sous-tendu sans modification des grandes lignes urbaines et architecturales du projet, ni ses dispositions programmatives ;
- Arrêter un scénario d'accessibilité automobile au secteur d'aménagement.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP, la commune a décidé par :

- Arrêté 20251003_01 en date du 3 octobre 2025 d'engager une modification simplifiée n°2 du PLU,
- Délibération 20251006_06 en date du 6 octobre 2025 de définir les modalités de mise à disposition du public le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU.

Objectifs poursuivis dans le cadre de la modification simplifiée N°2 du PLU

Ils sont au nombre de deux :

- La correction d'une erreur matérielle concernant la transcription du périmètre entre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°2 au lieudit « La Fin Sud » et la zone afférente 1AUHh-oap2 au règlement graphique du PLU, impliquant de sortir de la présente zone les parcelles n°194 et 280 au lieudit « La Fin Sud » afin de permettre sa mise en œuvre ;
- L'évolution de l'OAP n°2 au lieudit « La Fin Sud » existante au PLU en OAP de « secteur d'aménagement » sur le fondement de l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme qui pourra à elle seule définir les orientations applicables à ce secteur à l'exclusion de tout ou partie des dispositions du règlement, en vue d'améliorer les qualités architecturale, paysagère et environnementale du projet sous-tendu par ces dernières, sans modification des grandes lignes urbaines et architecturales du projet, ni ses dispositions programmatives, impliquant en conséquence d'adapter le règlement écrit du PLU concernant la zone 1 AUHh-oap2.

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ...

- Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ni de diminuer ces possibilités de construire,
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le périmètre de l'OAP n°2 de « La Fin Sud » inscrit au PLU en vigueur exclue les parcelles n°194 et 280 alors que le zonage 1AUHh qui supporte l'OAP n°2 intègre ces deux parcelles.

3

❑ Concernant l'évolution envisagée de l'OAP en vigueur au PLU en OAP de « secteur d'aménagement »

La réforme de modernisation du PLU de 2016 consacre les OAP comme véritable outil de traduction du projet de territoire de la collectivité.

Les OAP de « Secteur d'aménagement » (ou sans règlement) prises sur le fondement de l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme pourront à elles seules définir les orientations applicables à un secteur à l'exclusion de tout ou partie des dispositions du règlement.

La commune ambitionnant de mettre en œuvre un projet de qualité, elle propose d'adopter ce dispositif sans modification des grandes lignes et dispositions programmatives du projet sous-tendu par l'OAP du PLU en vigueur.

Par cette opportunité, la commune souhaite exprimer de manière plus détaillée ses intentions d'aménagement et renforcer les dispositions de l'OAP en matière architecturale, paysagère et environnementale et permettre la mise en œuvre d'un urbanisme de projet.

Le cadre juridique des OAP de « secteur d'aménagement »

Extraits de l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme

« Les modalités de recours aux OAP définies à l'article R. 151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP ne renvoyant à aucune prescription réglementaire.

Cette possibilité est rendue possible par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions.

Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD et être justifiées dans le rapport de présentation.

Elles doivent porter au minimum sur 6 objectifs, exprimés sous forme d'orientations traitant de :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- La qualité environnementale et prévention des risques ;*
- Les besoins en matière de stationnement ;*
- La desserte par les transports en commun ;*
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Dans l'hypothèse où aucune disposition réglementaire n'existerait dans la zone, les OAP devront alors disposer d'orientations minimales et d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (art. R151-8 du Code de l'urbanisme). Ce contenu minimal ne doit pas aboutir à dénaturer les OAP qui doivent rester exprimées sous forme d'orientations et non sous forme de règles.

Le contenu minimal de ces OAP « sans règlement » peut également être utilisé en complément d'un règlement a minima (qui ne prévoirait par exemple qu'une liste de constructions interdites et autorisées sous condition, qui fixerait un emplacement réservé...), le code ne prévoyant aucune interdiction formelle de superposer règlement et OAP délimiter en application de l'article R151-8.

Les 6 thèmes obligatoires listés pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;*
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;*

- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L’implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d’aires de stationnement en fonction de l’offre publique de stationnement disponible ;
- Les conditions de desserte du secteur par les transports en communs ;
- L’organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d’équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

Les OAP de secteur d’aménagement doivent comporter un schéma d’aménagement précisant les principales caractéristiques d’organisation spatiale du secteur. »

☐ Justifications du recours à l’OAP de « secteur d’aménagement »

La commune est impliquée foncièrement dans l’opération d’aménagement.

Compte-tenu de la sensibilité du site dans le grand paysage et du programme de construction envisagé dans l’OAP inscrite au PLU, la commune a engagé avec l’appui d’un opérateur et sur la base des dispositions de cette OAP ainsi que du règlement écrit du PLU, des études d’aménagement du secteur visant à définir les bonnes conditions de sa mise en œuvre opérationnelle ainsi qu’une concertation négociée avec les propriétaires du foncier.

Les études ont permis de :

- Arrêter un scénario d’accès et desserte automobile de l’opération,
- Confirmer le parti d’aménagement sous-tendu dans l’OAP en vigueur,
- Préciser les capacités d’accueil en termes de logements compatibles avec leur bonne insertion dans le paysage,
- Mieux cerner les attentes de la commune en matière architecturale, paysagère et environnementale du projet sous-tendu par l’OAP en vigueur, sans modification des grandes lignes urbaines et architecturales de ce dernier, ni ses dispositions programmatiques, jusqu’à définir la rédaction d’un avant-projet.

Ainsi, au regard du travail réalisé permettant d’assurer un meilleur encadrement du projet, mais aussi de la nécessité, compte-tenu de la topographie du site, de permettre un travail de projetations quant à l’adaptation au terrain des constructions, la commune a souhaité faire évoluer l’OAP dans le PLU en vigueur en OAP de « secteur d’aménagement » (ou sans règlement) prise sur le fondement de l’article R. 151-8 du Code de l’urbanisme pouvant à elle seule définir les orientations applicables à un secteur à l’exclusion de tout ou partie des dispositions du règlement.

*

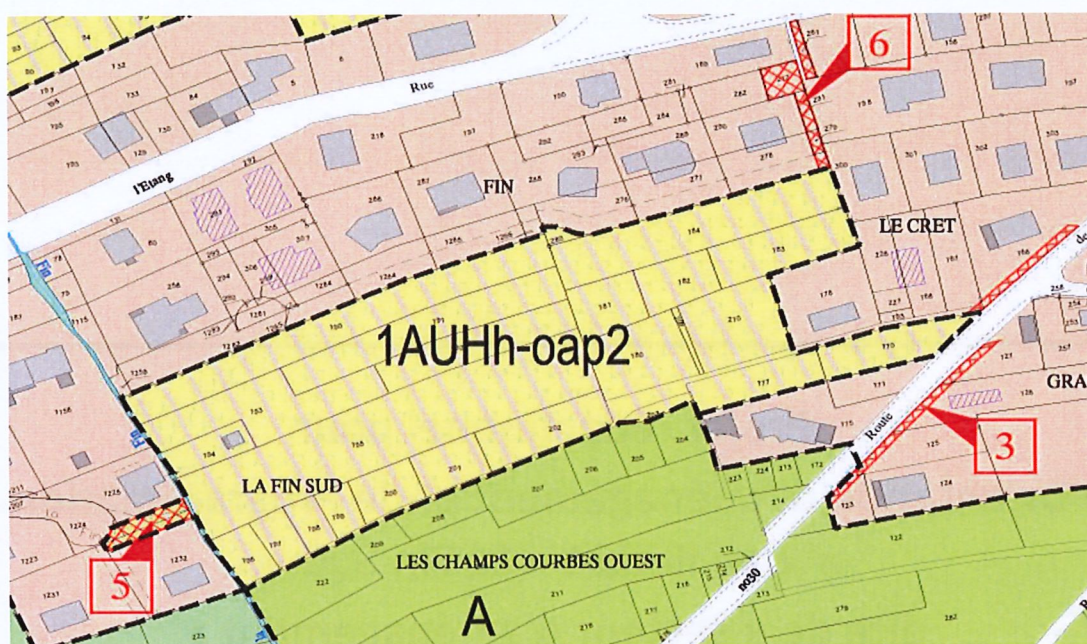
**Projet de modification de la délimitation de la zone
1AUHh-oap2 au lieudit « La Fin Sud » au règlement
graphique du PLU**

Le périmètre de l'OAP n°2 de « La Fin Sud » inscrit au PLU en vigueur exclue les parcelles n°194 et 280 alors que le zonage 1AUHh qui supporte l'OAP n°2 intègre ces deux parcelles.

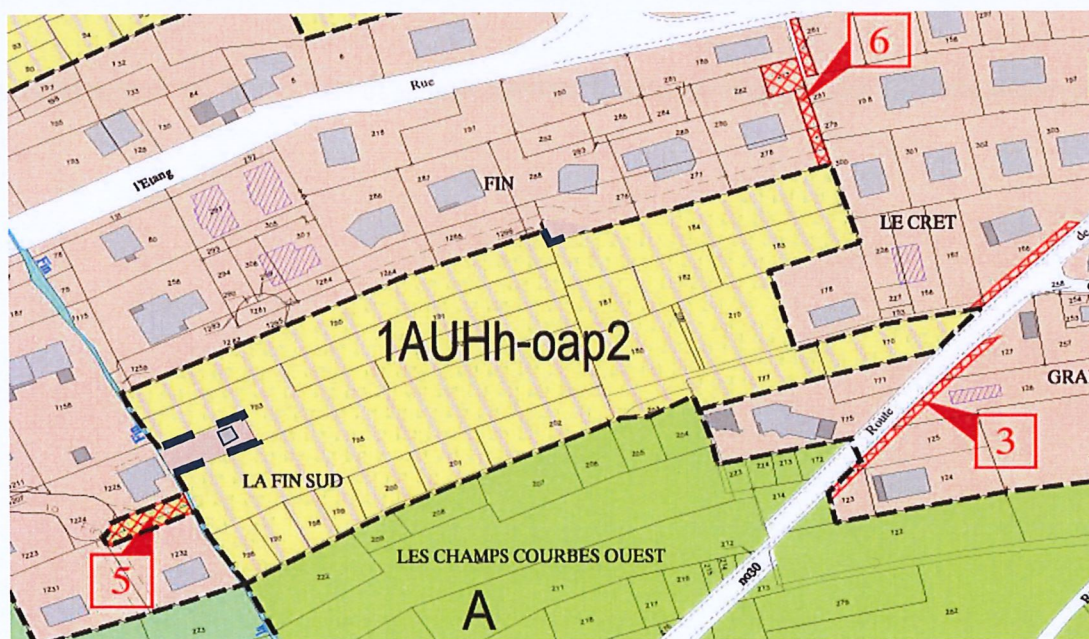
Cette erreur émanant principalement de l'imprécision du tracer du périmètre de l'OAP figurant au PLU.

Il s'agit donc d'adapter le périmètre de la zone à celui de l'OAP afférente en excluant les parcelles n°194 et 280 afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de cette dernière.

Périmètre de la zone 1AUHh-oap2 au PLU en vigueur



Projet du nouveau périmètre de la zone 1AUHh-oap2



**Projet rédactionnel pour
l’Orientation d’Aménagement et de Programmation
n°2 au lieudit « La Fin Sud »
dite de « secteur d’aménagement »**

Les modifications et compléments apportés à l’OAP en vigueur au PLU **sont en rouge** dans le texte

❏ Le site

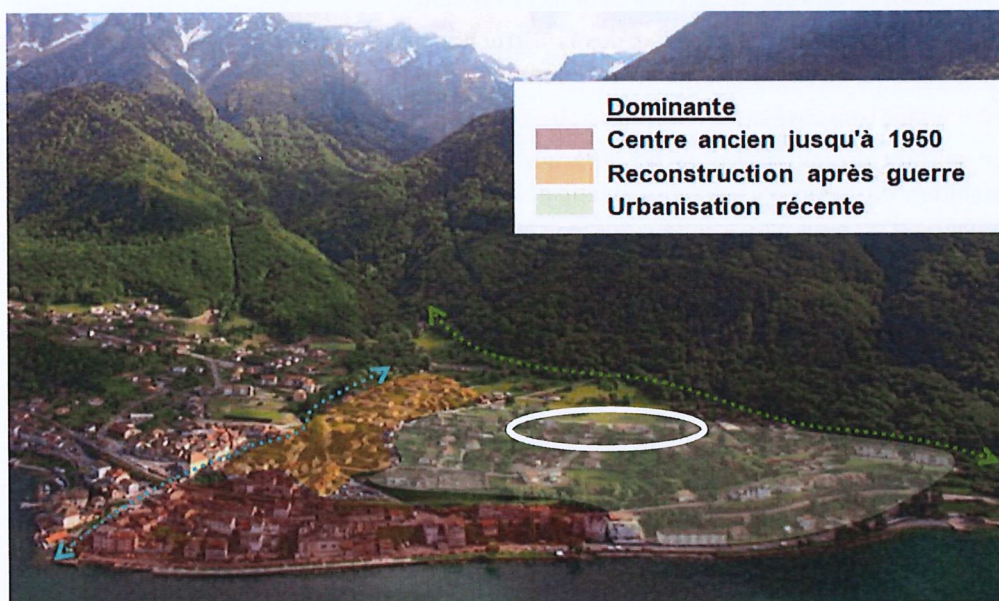
Situé à l'amont du centre-bourg, le site est en balcon sur le lac Léman.

Il s'étend sur 1,2 ha environ, sa topographie est en pente douce orientée Sud/Nord.

Il est délimité à l'Est, au Nord et à l'Ouest par une urbanisation de faible **à moyenne densité de type pavillonnaire, relativement hétérogène dans ses implantations et expressions architecturales**, alors qu'au Sud il s'ouvre sur un vaste espace agricole **et son fond de scène est constitué des premiers contreforts boisés de la Pointe de l'Aiguille**.

Il est actuellement une prairie comportant en limite Sud et au centre quelques arbres de moyenne futaie.

Il est longé au Nord par une voie privée existante en branchement sur la RD30.



Le site dans le grand paysage de la commune



Le site dans son environnement proche



❑ Les objectifs d'aménagement poursuivis

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants non loin des principaux équipements (dont scolaires), arrêts de transport en commun, commerces et services de la commune, et ainsi contribuer à l'animation du bourg de Saint-Gingolph et à la réduction des déplacements.
- Conforter, le quartier de la Fin, en proposant :
 - Un mode d'urbanisation qui optimise l'usage de l'espace, et qui contribue à une délimitation claire de l'enveloppe urbaine haute du centre-bourg dans le grand paysage,
 - Permettre une diversification attendue de l'offre en logements en matière d'habitat intermédiaire et de mixité sociale qui, **cependant**, reste compatible avec l'environnement bâti.
- Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme **de constructions** :
 - En limitant la hauteur des éléments bâtis et végétaux,
 - Par une implantation diversifiée des constructions en résonnance avec l'environnement bâti, **mais dans l'esprit, en partie, d'un groupement de constructions,**
 - **En limitant l'emprise du réseau viaire au sein de l'opération,**
 - En portant une attention particulière aux traitements des espaces extérieurs, permettant le maintien du caractère vert du secteur et de la nature en milieu habité **avec, notamment, la création d'un petit parc arboré comme espace collectif de l'opération en partie Nord/Est du site.**
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération, **en particulier en direction des écoles.**

❑ Les principes d'aménagement à appliquer

➤ Dispositions relatives à l'accès et la desserte automobile de l'opération :

Un accès unique au tènement foncier de l'opération, à aménager, **est autorisé depuis la RD30 à l'amont l'Est du site dont la sécurisation est programmée.**

Une voie de desserte unique de l'ensemble des constructions de l'opération est à aménager depuis cet accès et doit :

- S'adapter au mieux à la topographie du terrain en recherchant un tracé parallèle aux courbes de niveaux afin de limiter les déblais et remblais,
- Etre dimensionnée en rapport à l'importance et à la destination des constructions envisagées, notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et permettre aux véhicules de faire demi-tour dans sa partie terminale,
- Etre aménagée selon une configuration de type « espace partagé » entre automobile et piéton.

➤ Dispositions relatives à la desserte piétonne de l'opération

Cette desserte doit :

- Accompanyer la voie de desserte automobile décrite ci-dessus,
- Permettre aux habitants de l'ensemble des constructions de rejoindre le parc arboré évoqué ci-avant,
- Etre connectée, à termes, aux emplacements réservés n°5 et 6 inscrits au PLU en vigueur.

En cas de besoin, une desserte PMR, pompier ou de service peut être cumulée avec une desserte piétonne.

➤ Dispositions en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère de l'opération :

Les constructions, notamment par leur implantation, doivent respecter les dispositions du schéma graphique opposable des intentions d'aménagement de l'OAP n°2.

Au regard de la localisation de l'opération sur le coteau « habité » du bourg de St Gingolph, **et afin de permettre leur bonne intégration dans le grand paysage de la commune**, les constructions doivent :

- Se limiter à l'habitat de type **intermédiaire**, groupé ou jumelé, avec un gabarit ne pouvant excéder **par rapport à la chaussée de la voie unique de desserte automobile** :
 - A l'amont, RDCS (rez de chaussée **surélevé**) + 1 + comble,
 - A l'aval, RDC + comble ou attique.
- S'implanter sous forme de "plots" :
 - Dont l'orientation dominante et ainsi que le faîtage de celles qui en possède, doivent être dans le sens de la ligne de pente du terrain naturel ou perpendiculairement à cette dernière,
 - Sans systématisme d'implantation,
 - Regroupés pour la majeure partie d'entre eux aux abords de la voie de desserte afin de soutenir son aménagement dans la pente,
 - Permettre depuis cette voie des fenêtres paysagères sur le lac.
- S'organiser **pour leur implantation** de manière à :
 - Limiter l'emprise de la voie de desserte et les aménagements,
 - Respecter au mieux le terrain naturel **et, pour ce faire, prévoir des soutènements architecturés,**
 - Veiller à l'intimité des espaces de vie **intérieurs et extérieurs.**

En termes d'architecture, les constructions principales :

- Doivent être réalisées de manière dominante avec des toitures à pans **couvertes** en matériaux de teinte **brune ou/et gris terre**, à l'exception de certains éléments ponctuels qui pourront être en toiture plate comme des parties de la construction en terrasse accessible depuis le logement, **éléments de jonctions entre constructions**, annexes fonctionnelles ou locaux techniques,
- Peuvent être réalisées à l'aval de la voie de desserte, et pour certaines d'entre elles, avec une toiture plate ou à faible pente à conditions d'être végétalisée, afin de préserver les vues des constructions situées à l'amont sur le lac.
- Pour la composition de leurs façades, concilier minéralité et emploi du bois (ou de matériaux similaires), et les soubassements peuvent être surlignés par l'emploi **de parements pierre, de bétons matricés ou lasurés,**
- Au regard des caractéristiques du site de l'opération, veiller à concilier, dans l'organisation des logements, un minimum d'ensoleillement des pièces de vie et la valorisation des perspectives sur le lac.

➤ **Dispositions relatives au stationnement des véhicules et des deux roues :**

Concernant le stationnement des véhicules :

- Il doit répondre aux besoins de l'opération au regard de sa localisation dans le centre-bourg élargi de ST Gingolph,
- Il est fortement encouragé en souterrain ou à couvert afin de limiter l'impact des véhicules dans le paysage et pour les places extérieures restantes, elles doivent être situées en bordure de la voie unique de desserte,
- L'opération doit disposer de places visiteurs.

Concernant le stationnement des deux roues, l'opération doit prévoir des locaux « cycles » et/ou des dispositifs couverts aisément accessibles et sécurisés répondant aux normes en vigueur.

➤ **Dispositions relatives à la desserte par les réseaux divers et la collecte des OM :**

Toute construction à usage d'habitation, ou tout local pouvant servir au travail, doit être raccordé au réseau public d'eau potable selon les dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui réponde aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. En outre, pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

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

Concernant la collecte des déchets, l'opération doit prendre en compte les dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

➤ **Dispositions en matière d'aménagement des abords des constructions et d'espaces verts :**

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

A ce titre, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage rural de proximité sont recommandés en référence aux préconisations de l'OA Patrimoniale du PLU.

Les arbres existants figurant au schéma opposable de l'OAP doivent être pris en compte dans l'aménagement, leur état sanitaire vérifié, et le cas échéant remplacés en se référant aux préconisations de l'OA Patrimoniale du PLU en cas de plantations.

L'opération doit permettre la création d'un espace collectif de type petit parc arboré en partie aval Nord/Est du site conformément aux dispositions du schéma graphique opposable des intentions d'aménagement de l'OAP. Le maillage piéton de l'opération doit être en connexion avec ce parc, et à termes, aux ER n°5 et n°6 du PLU en vigueur.

Les espaces collectifs libres de tout aménagement doivent être maintenus en simples prés, et contribuer, dans la mesure du possible et si de besoin, à une gestion « douce » des eaux de pluviales en partie val du terrain.

Les espaces privatifs des habitations doivent être limités, et leur clôture n'est pas souhaitable. Toutefois, si cette dernière devait être mise en œuvre, elle doit prendre en compte la ruralité des lieux avoisinants au Sud, être de faible hauteur et visuellement perméable, accompagnée, le cas échéant, d'une haie vive de faible hauteur en s'appuyant sur les préconisations de l'OA Patrimoniale.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

Pour les soutènements des terres qui vont s'avérer nécessaires au regard de la topographie du site, notamment pour la desserte automobile de l'opération, l'implantation des constructions doit en premier lieu y contribuer et le recours à des soutènements maçonnés est recommandé. L'emploi d'enrochements est à éviter.

➤ **Dispositions en matière de performance énergétique et environnementale :**

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

Toute construction principale doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très Haut Débit par fibre optique.

Toute habitation, pour au moins un des stationnements affectés, doit pouvoir disposer d'un fourreau permettant l'installation de bornes de recharge électrique.

➤ **Programme de construction :**

Les études pré opérationnelles engagées par la commune ont permis, pour la bonne insertion paysagère de l'opération dans son environnement large, d'évaluer que les capacités d'accueil du site étaient situées entre trente-cinq et quarante logements, avec leurs éventuelles annexes, dont 20% d'entre eux doivent être à vocation d'accession sociale.

Les activités tertiaires ou de services sont admises à conditions qu'elles soient compatibles avec l'habitat qui demeure la vocation principale de la zone.

➤ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.

□ **Le schéma opposable de l'OAP**



- Périmètre de l'OAP
- Voie de desserte automobile à positionner et aménager en espace partagé
- - - - - Maillage piéton à positionner et aménager
- Principe de positionnement des constructions
- Espace vert collectif, type parc arboré, à dimensionner et aménager
- Point focal type belvédère à positionner et aménager
- Principe de fenêtres paysagères sur le lac à positionner

**Projet d'adaptation du règlement écrit de la zone
1AUHh-oap2 au lieudit « La Fin Sud » du PLU**

- Concernant les dispositions applicables au secteur 1AUHh-oap2, on se reportera à l'OAP n°2 de secteur d'aménagement.
- Les adaptations apportées aux dispositions réglementaires de la zone 1AUH apparaissent en rouge dans le corps du texte.

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

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

1-1 – Sont interdits

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

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

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

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

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

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

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs 1AUHh-oap1 et 1AUHh-oap2, toute opération d'habitat doit affecter un minimum de 20% de ses logements à des catégories socialement aidées (locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété).

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

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

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

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

3-2 – Hauteur maximale

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

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

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

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

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

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

- entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques.
- pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.
- il doit être respecté par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :
 - 3 m dans les secteurs 1AUHh-oap1 et 1AUHh-oap2,
 - 5 m dans le secteur 1AUHh-oap5,

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

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

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

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

4-1 – Aspect des façades

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas au secteur 1AUHh-oap2.

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

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

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

4-2 – Aspect des toitures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas au secteur 1AUHh-oap2.

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

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

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

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

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

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

4-3 – Clôtures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas au secteur 1AUHh-oap2.

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

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte :

- de leur localisation dans l'environnement bâti,
- de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

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

4-1 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas au secteur 1AUHh-oap2.

Non règlementée.

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

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

5-1 – Espaces verts

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

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

5-2 – Plantations

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

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

5-3 – Gestion de la pente

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

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

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

5-4 – Espaces perméables

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

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

Article 6 : Stationnement

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

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

6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas au secteur 1AUHh-oap2.

Il est exigé au minimum pour toute opération de construction :

- de 2 logements et moins : 2 places de stationnement par logement,
 - de plus de 2 logements et moins de 10 logements : 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
 - de plus de 10 logements et plus : 2 places de stationnement par logement dont 75 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- ...et le nombre de places obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place,
 - d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

6-2 – Stationnement des vélos

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

- il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m² par logement.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

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

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

7-1 – Les accès

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

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

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

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

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

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

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

7-2 – La voirie

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

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

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

Article.8 : Desserte par les réseaux

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

8-1 – Alimentation en eau potable

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

8-2 – Assainissement des eaux usées

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

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8-4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8-5 – Collecte des déchets

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

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementées.