

**Commune d'Ambilly**  
**Département de la Haute-Savoie**

Projet de mise en concordance du cahier des charges  
d'une partie du lotissement dit « des Crêts » avec  
le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambilly

**REGLEMENTS ECRITS**  
**DES ZONES Ut ET Um**

PIECE N°3 DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avril 2025

## Dispositions applicables aux zones Ut

### **Caractère de la zone Ut : *Extrait du rapport de présentation***

En rappel du rapport de présentation, la zone Ut correspond au secteur urbanisable à densité minimale forte, avec une vocation à dominante d'habitations. Ce secteur se situe de part et d'autre d'un projet de transport en commun structurant, l'extension de la ligne de tramway depuis la frontière suisse, qui justifie la mise en œuvre de règles d'urbanisme spécifique.

La zone comprend un sous-secteur Utc pouvant accueillir de nouvelles constructions à destination commerciale et artisanale. Ce secteur correspond aux constructions de part et d'autre de la rue de Genève et de la rue des Négociants.

La zone Ut fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE Ut 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée.
- 3- Les garages en rez-de-chaussée donnant sur la rue de Genève, la rue de la zone, la rue des Négociants qu'ils soient intégrés ou non dans un bâtiment, à l'exception des annexes à usage de garage rattachées aux constructions existantes antérieurement à l'approbation de la révision n°2 du PLU.
- 4- Les bâtiments à usage agricole ou forestier.
- 5- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 6- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 7- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou aux grands projets d'infrastructure de transport tels que le CEVA.
- 8- Les ouvertures de carrières
- 9- Les industries et entrepôts
- 10- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 11- La démolition des constructions identifiées sur le zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

12- Sur les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le développement de rez-de-chaussée autres que commerce, artisanat ou services de proximité, et le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de services de proximité.

13- Les activités commerciales et l'artisanat, sauf dans les secteurs Utc, au sein desquels ils sont autorisés s'ils n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.

14- Dans le secteur Utc, les locaux à destination d'habitation situés dans les rez-de-chaussée en front de la rue de Genève.

## **ARTICLE Ut 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

1- Dans le secteur Utc, les nouvelles constructions à destination commerciale et artisanale, ainsi que l'extension des activités commerciales et artisanales existantes dans l'ensemble de la zone sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
- Que la surface de plancher totale de l'activité, après extension, n'excède pas 400 m<sup>2</sup>;
- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, de transports en commun, ...), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

3- Concernant les commerces et artisanats existants hors zone Utc, seuls sont autorisés les extensions et la mise aux normes des locaux. Ces extensions ne devront pas excéder 25% de la surface de plancher avant extension.

4- En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Ut, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 40 % de T3 d'une surface de plancher minimale de 65 m<sup>2</sup>, 35 % de T4 et T5 d'une surface minimale de plancher respective de 80 m<sup>2</sup> et 95 m<sup>2</sup>. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

5- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Ut, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 30% locatif social. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

6- Dans les constructions à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être dotés d'une cave ou d'un cellier par logement.

### **ARTICLE Ut 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 1. Accès et voie d'accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès (y compris descente de garage) sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Entre le sommet de la rampe d'accès au sous-sol et l'alignement, une plateforme avec une pente maximale de 2% permettant l'arrêt au moins d'un véhicule doit être aménagée.

Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

Les stationnements privés localisés directement le long des voiries publiques sont interdits sauf si ces places sont destinées au commerce, à un équipement public, aux constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme. Les stationnements doivent être intégrés au sein de la parcelle, qui ne doit disposer que d'un nombre accès minimum.

#### 2. Voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement sans que la largeur des plates-formes soit inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles devant desservir plus de 8 logements devront avoir une largeur minimale de :

- pour les voies publiques ou qui ont vocation à le devenir : 8 m minimum.
- pour les voies privées ou qui ont vocation à le demeurer : 5 m minimum.

Toutefois, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, appelées à desservir des opérations nouvelles de plus de 30 logements, doivent avoir une plate-forme de 8 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### 3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisées seront aménagés sur l'opération et organisés de nature à faciliter les accès au réseau modes doux (transports en commun, cheminements doux, ...), le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ut 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L2224.9 du code général des collectivités territoriales.

### 2. Assainissement :

#### Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

#### Eaux industrielles :

Les eaux industrielles sont tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique ou assimilée domestique.

Les eaux industrielles seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Le raccordement des eaux industrielles doit faire l'objet au préalable d'un arrêté d'autorisation de déversement établi par le gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales :

D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau approprié. Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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 du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieurs est obligatoire. Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

### 3. Réseaux secs :

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ut 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ut 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique et les emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement et au prolongement de voies publiques (rue, chemin piéton, aire de stationnement).

6.1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (prescription d'alignement), doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1. sont autorisées lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit :

- d'annexes (abris de jardin, abri vélo, véranda, ...) ;
- d'un projet de construction qui intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- d'aménagement en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.3. Pour les terrains bordant le domaine ferroviaire, et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 est de 2 mètres.

6.4. Les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux, les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

6.5. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants.

## **ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A compter de l'alignement plus 3 mètres ou, si elle existe, de la marge de recul portée sur les documents graphiques, il convient de distinguer 2 bandes pour lesquelles les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives diffèrent, à savoir :

- une bande de 16 mètres,
- une bande au-delà de 16 mètres.

### 7.1. Dans la bande des 16 mètres :

En façade sur rue, sur une profondeur maximum de 16 m comptée à partir de l'alignement plus 3 mètres ou, si elle existe, de la marge de recul portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative lorsqu'une construction est édifiée dans le prolongement d'une construction principale contiguë existante ;
- soit à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Dans le premier cas énumérés ci-dessus, lorsqu'une construction est édifiée dans le prolongement d'une construction contiguë existante (hors constructions annexes), et lorsque la profondeur de la construction contiguë existante est inférieure à 16 mètres, la partie de construction à édifier en façade arrière dépassant la profondeur de la construction contiguë existante devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale.

Dans le deuxième cas énuméré ci-dessus, le pignon ou le retour de bâtiment à édifier devra être ouvert et traité architecturalement.

Les constructions d'un niveau, d'une hauteur hors tout de 4,50 mètres maximum en rez-de-chaussée peuvent s'implanter en limite séparative de fond de parcelle si elles comportent une toiture terrasse végétalisée.

### 7.2. Dans la bande au-delà de la distance de 16 mètres :

Au-delà de la profondeur de 16 m comptée à partir de l'alignement plus 3 mètres ou, si elle existe, de la marge de recul portée sur les documents graphiques, les constructions ne peuvent s'implanter qu'à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

7.3. Des implantations autres que celles prévues dans l'ensemble des articles 7.1 et 7.2. sont autorisées pour :

- les rampes d'accès sous-sol, les constructions en sous-sol, les murs de soutènement, les annexes autres que garages (abris de jardins, abris vélo, véranda, ...), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées jusqu'en limites séparatives ;
- les piscines découvertes qui devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ;
- les terrains compris dans une orientation d'aménagement dont l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

## **ARTICLE Ut 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les constructions principales ne sont pas accolées et dans le cas de façades ou parties de façades situées en vis-à-vis et comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à la demie-hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres ( $D \geq H/2 \geq 6$  mètres).

Les débords de toitures et les balcons jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

## **ARTICLE Ut 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet d'acrotère des toitures terrasses ou l'égout de toiture (fond du chéneau) pour les toitures à pans, à son aplomb, hors éléments technique et structure légère (pergola, ...).

La hauteur maximale retenue est de 6 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 22,5 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale peut être portée à 9 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 31,5 mètres, s'il s'agit de la recomposition globale de tout ou partie d'un ilot où une étude d'urbanisme aura mis en évidence l'opportunité d'une telle hauteur.

Le cas échéant, les hauteurs des constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### 10.2. Hauteur des rez-de-chaussée

La hauteur sous plafond des rez-de-chaussée peut être portée au maximum à 4 mètres pour les constructions neuves (*locaux d'activités tels que commerces et services, habitation surélevée pour limiter les vis-à-vis depuis l'espace public, ...*).

## **ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Généralités :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- –de la composition des façades limitrophes,
- –des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- –de la volumétrie des toitures,
- –de leur coloration.



## 2. Matériaux :

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

## 3. Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture à pans, l'inclinaison de la pente doit être comprise entre 30 et 60 %.

Pour les équipements publics et installations publiques, la pente des toitures n'est pas limitée.

## 4. Façades et saillies :

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les écoulements d'eau provenant des balcons doivent être canalisés le long d'un mur de façade. Les barbacanes en saillie sont interdites.

## 5. Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Les postes de transformation électriques à caractère privé devront être traités architecturalement de façon à s'intégrer à la construction à laquelle ils sont rattachés.

## 6. Annexes:

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

Des locaux permettant d'entreposer le nombre de conteneurs nécessaires au stockage permanent des ordures ménagères ainsi qu'au tri sélectif doivent être prévus dans la construction. Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, des aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte devront être réalisées en bordure des voies sur la propriété privée.

## 7. Clôtures:

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments de délimitation des propriétés constituées de haies vives d'essences indigènes sur voies et emprises publiques et/ou sur limite(s) séparative(s) sont à privilégier. Toutefois les clôtures artificielles restent autorisées dans les conditions décrites ci-dessous.

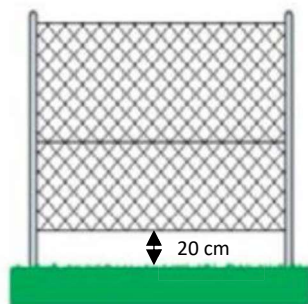
### Clôtures sur voies et emprises publiques:

L'aspect des clôtures sur voies et emprises publiques revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustras...) doublées, de manière privilégiée, d'une haie vive d'essences indigènes. Toutefois, pour les opérations de plus de 8 logements et sauf indication spéciale portée au plan de zonage (prescription d'alignement du bâtiment), les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur voies et emprises publiques, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur voies ou emprises publiques. Cette haie vive sera continue, entrecoupée uniquement pour des nécessités techniques (bâtiment à l'alignement, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits en bordure des voies et emprises publiques. La réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures pour laisser passer la petite faune est obligatoire pour les clôtures artificielles situées en limites d'emprises publiques constituées d'espaces verts : Bords du Foron, Parc Jean Beauquis, Parc du Clos Babuty, jardins communaux, voie verte, parc de la paroisse Saint-Matthieu, parc de la Maison Carrée, parc au bout de l'impasse des Acacias et espace vert du chemin des Sources.

### Clôtures sur limites séparatives:

Sur les limites séparatives, la réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures artificielles pour laisser passer la petite faune est obligatoire avec chaque parcelle voisine (hauteur minimum 20 cm).



### Clôtures sur limite de fond de parcelle:

Sur la limite de fond de parcelle, ou sur au moins une limite séparative en lien avec des espaces verts voisins (jardin privatif, ...) si la limite de fond de parcelle n'existe pas, et pour les opérations de plus de 8 logements, les clôtures artificielles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur la limite de fond de parcelle ou sur la limite séparative, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur fond de parcelle ou sur limite séparative en lien avec des espaces verts voisins. Cette haie vive sera continue, entrecoupée uniquement pour des nécessités techniques (construction sur limite séparative, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Toutefois, sur les voies ou emprises publiques et sur les limites séparatives, des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou

à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture pourra être ramenée à 0,80 mètre afin d'améliorer le triangle de visibilité.

## **ARTICLE Ut 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### Stationnement pour les automobiles :

Les divers aménagements doivent prévoir la réalisation de places de stationnement automobile par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement maximum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Autre : le stationnement doit être adapté à l'opération envisagée

La totalité des places de stationnement automobile doit être aménagée en sous-sol, à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service, qui peuvent être réalisés en surface. Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière de l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra être pré-équipée en matière de dispositif de recharge pour véhicules électriques à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service qui doivent disposer au minimum d'une place équipée et réservée.

Les places de stationnement automobile fermées et aménagées en sous-sol, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement automobile double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 2,50 m de largeur et 5,00 m de longueur. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement automobile doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

#### Stationnement pour les deux roues non motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

Les opérations de bureaux et commerces devront comprendre au moins une place de stationnement deux-roues non motorisées couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Ces stationnements deux-roues non motorisées devront être situés en rez-de-chaussée des habitations, intégrés dans le corps du bâtiment principal et accessibles facilement de plain-pied depuis le domaine public.

Sauf impossibilité technique, pour les constructions à usage d'habitation situées en retrait de l'espace public, un emplacement extérieur de stationnement deux-roues non motorisées dédié aux visiteurs devra être implanté à proximité de chaque entrée, à raison d'un emplacement par tranche de 10 logements entamée. Ces places de stationnement extérieur doivent être équipées d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations, de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

La superficie minimale d'une place de stationnement deux-roues non motorisées est de 1,2 m<sup>2</sup> ou 0,8 m<sup>2</sup> en cas de double rack.

#### Stationnement pour les deux roues motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place en sous-sol par tranche de 10 logements entamée. Pour les opérations de bureaux et de commerces, le stationnement deux-roues motorisées doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement deux roues motorisées sont de 1,00 m de largeur et 2,00 m de longueur.

Les places de stationnement deux-roues motorisées et fermées, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement deux-roues motorisées double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

## ARTICLE Ut 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

Les marges de reculement non affectées devront être aménagées en espaces verts plantés. Les autres surfaces libres privilégieront un revêtement perméable et un traitement en espaces verts plantés.

Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts plantés.

### 13.2. Plantations-espaces verts :

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements de stationnement en aérien et être situé à 2 mètres au maximum de l'aire de stationnement. Les aires de stationnement doivent être entourées de haies vives d'essences locales ou de plantes arbustives.

A minima, un arbre de haute tige ou un arbre en cépée sera planté par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> d'espace vert en pleine terre. Les essences caduques locales seront privilégiées.

Les arbres de haute tige et les arbres en cépées devront obligatoirement disposer des caractéristiques suivantes :

	Arbre de haute tige	Arbre en cépée
Circonférence mini-maxi (cm)	14-30	300-350
Haute sous tige mini (m)	2,30	-

### 13.3. Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Chaque opération, à l'exception des constructions et installations publiques, doit respecter un Coefficient de Biodiversité par Surface minimal de 0,2 incluant au moins 5% de la superficie totale de l'opération en espace vert de pleine terre.

Le calcul du Coefficient de Biodiversité par Surface s'obtient en additionnant les superficies existantes ou projetées de l'opération affectées des coefficients pondérateurs ci-dessous, divisées par la superficie totale de l'opération (St) :

Espace vert en pleine terre (EVpt) : **coefficient 1**

Espace vert sur dalle d'une profondeur minimale supérieure à 1 mètre (EVd1) : **coefficient 0,8**

Espace vert sur dalle d'une profondeur comprise entre 50 cm et 1 m (EVd0,5) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée intensive (TVi): **coefficient 0,7**

Toiture végétalisée semi-intensive (TVsi) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée extensive (TVe): **coefficient 0,3**

Façade végétalisée (jusqu'à une hauteur de 10 m) (FV) : **coefficient 0,2**

Surface semi-ouverte (SO) : **coefficient 0,4**

$$\text{CBS} = (\text{EVpt} + \text{EVd1} * 0,8 + \text{EVd0,5} * 0,5 + \text{TVi} * 0,7 + \text{TVsi} * 0,5 + \text{TVe} * 0,3 + \text{FV} * 0,2 + \text{SO} * 0,4) / \text{St}$$

#### **ARTICLE Ut 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ut 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux et d'hôtels, doit renforcer de 20% minimum les normes de performance énergétique de la RT 2012 ( $\text{CEP} \leq \text{CEP max} - 20\%$ ), sauf impossibilité technique ou contrainte en matière de protection du patrimoine.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hôtels, ces performances doivent être atteintes sans production d'énergie renouvelable sur site. Cependant, l'installation de systèmes de récupération de chaleur passifs pour l'eau chaude sanitaire est encouragée.

Toute construction neuve, à usage de bureaux, supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit mettre en place un système de rafraîchissement passif. A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraîchissement actif, des sources d'énergies renouvelables (y compris le raccordement à un réseau froid) doivent être mises en place.

Pour les besoins de chaleur, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables doit être mise en place.

#### **ARTICLE Ut 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés. Dans les opérations collectives les paraboles seront tant que possible collectives.

Cette disposition concerne notamment l'implantation des antennes soumises à un recul par rapport aux bords de la toiture et des balcons. De plus, est instituée l'obligation de peindre les antennes afin de limiter leur impact visuel.

Ainsi, les dispositifs en façade seront peints dans la même teinte que la construction. En toiture, les dispositifs seront de teinte foncée, le plus souvent grise.



## Dispositions applicables aux zones Um

### **Caractère de la zone Um :** *Extrait du rapport de présentation*

En rappel du rapport de présentation, la zone Um correspond au secteur de densité moyenne, à vocation dominante d'habitations, permettant le développement d'un habitat intermédiaire.

### **ARTICLE Um 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1- La création d'activités soumises à autorisation, et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les bâtiments à usage agricole ou forestier.
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou aux grands projets d'infrastructure de transport.
- 6- Les ouvertures de carrières.
- 7- Les industries et entrepôts.
- 8- Les activités commerciales et l'artisanat.
- 9- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 10- La démolition des constructions identifiées sur le zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Um 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, de transports en commun, ...), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.



2- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Um, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 30% locatif social. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

3- Concernant les bâtiments identifiés sur le zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions :

- l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface et l'extension dans la limite de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction non renouvelable,
- la construction d'annexes à l'habitation, sur le même ilot de propriété, à condition qu'elles présentent une cohérence architecturale avec le bâti principal existant ou une bonne intégration paysagère dans le parc,
- les travaux et aménagements, y compris les accès sous réserve qu'ils participent à l'entretien du domaine et ne portent pas atteinte à la préservation de l'intégrité paysagère du parc.

4- Les végétaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Tout abattage, uniquement pour raison sanitaire, est soumis au dépôt d'une déclaration préalable qui doit être justifié par la production d'un état sanitaire rédigé par un spécialiste du végétal.

5- En application de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, les secteurs identifiés au plan de zonage devront proposer des programmes de logements tels que définit dans la désignation de l'emplacement réservé.

6- Dans les constructions à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être dotés d'une cave ou d'un cellier par logement.

## **ARTICLE Um 3 : ACCES ET VOIRIE**

### 1. Accès et voie d'accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès (y compris descente de garage) sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Entre le sommet de la rampe d'accès au sous-sol et l'alignement, une plateforme avec une pente maximale de 2% permettant l'arrêt au moins d'un véhicule doit être aménagée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

Les stationnements privés localisés directement le long des voiries publiques sont interdits sauf si ces places sont destinées à un équipement public et aux constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme. Les stationnements doivent être intégrés au sein de la parcelle, qui ne doit disposer que d'un seul accès.

### 2. Voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement sans que la largeur des plates-formes soit inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles devant desservir plus de 8 logements devront avoir une largeur minimale de :

- pour les voies publiques ou qui ont vocation à le devenir : 8 m minimum.
- pour les voies privées ou qui ont vocation à le demeurer : 5 m minimum.

Toutefois, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, appelées à desservir des opérations nouvelles de plus de 30 logements, doivent avoir une plate-forme de 8 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### 3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisées seront aménagés sur l'opération et organisés de nature à faciliter les accès au réseau modes doux (transports en commun, cheminements doux, ...), le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Um 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L.2224.9 du code général des collectivités territoriales.

### 2. Assainissement :

#### Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau approprié.

Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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 du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieurs est obligatoire.

Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

### 3. Réseaux secs :

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Um 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE Um 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique et les emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement et au prolongement de voies publiques (rue, chemin piéton, aire de stationnement).

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions réalisées en sous-sol ainsi que les murs de soutènement devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite et aux constructions et installations publiques.

Les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux, les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

## **ARTICLE Um 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation jusqu'en limites séparatives est autorisée :

- Lorsqu'il s'agit de la construction simultanée de bâtiments d'habitation jumelés ou groupés.
- Lors de la réalisation d'un logement seul, afin de permettre son implantation en mitoyenneté de l'habitat voisin existant,
- Pour les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et à la condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou de constructions publiques.

Dans tous les autres cas, il sera exigé une distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres ( $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

Les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.

Les piscines seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives de propriétés.

Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants, lorsqu'ils existent.

## **ARTICLE Um 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions principales non contigües, implantées sur une même propriété (ou sur plusieurs terrains, d'un seul tenant) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions et jamais être inférieure à 6 mètres.

Les constructions annexes peuvent être accolées au bâtiment principal à condition qu'elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur à la sablière ou à l'acrotère.

## **ARTICLE Um 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 55% de la superficie de la parcelle ( $CES = 0,55$ ).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques dans l'ensemble de la zone.

## **ARTICLE Um 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet d'acrotère des toitures terrasses ou l'égout de toiture (fond du chéneau) pour les toitures à pans, à son aplomb, hors éléments technique.

La hauteur maximale retenue est de 3 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 12,5 mètres.

#### 10.2. Hauteur des rez-de-chaussée

La hauteur sous plafond des rez-de-chaussée peut être portée au maximum à 3,5 mètres pour les constructions neuves (*habitation surélevée pour limiter les vis-à-vis depuis l'espace public, ...*).

### ARTICLE Um 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Généralités :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence des constructions jumelées qui la jouxte, notamment :

- de la volumétrie des toitures,
- de leur coloration.

Concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est exigé que les caractéristiques architecturales de ceux-ci soient scrupuleusement préservées, voire mises en valeur, dans le cadre de projet d'extension et de restauration.

#### 2. Matériaux :

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

#### 3. Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à pans, l'inclinaison de la pente doit être comprise entre 30 et 60 %. Pour les équipements publics et installations publiques la pente des toitures n'est pas limitée.

#### 4. Façades et saillies :

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les écoulements d'eau provenant des balcons doivent être canalisés le long d'un mur de façade. Les barbacanes en saillie sont interdites.

#### 5. Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Les postes de transformation électriques à caractère privé devront être traités architecturalement de façon à s'intégrer à la construction à laquelle ils sont rattachés.

#### 6. Annexes:

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

Des locaux permettant d'entreposer le nombre de conteneurs nécessaires au stockage permanent des ordures ménagères ainsi qu'au tri sélectif doivent être prévus dans la construction. Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, des aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte devront être réalisées en bordure des voies sur la propriété privée.

#### 7. Clôtures:

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments de délimitation des propriétés constituées de haies vives d'essences indigènes sur voies et emprises publiques et/ou sur limite(s) séparative(s) sont à privilégier. Toutefois les clôtures artificielles restent autorisées dans les conditions décrites ci-dessous.

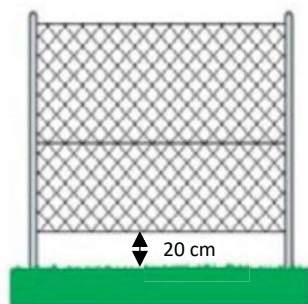
##### Clôtures sur voies et emprises publiques:

L'aspect des clôtures sur voies et emprises publiques revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustras...) doublées, de manière privilégiée, d'une haie vive d'essences indigènes. Toutefois, pour les opérations de plus de 8 logements et sauf indication spéciale portée au plan de zonage (prescription d'alignement du bâtiment), les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur voies et emprises publiques, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur voies ou emprises publiques. Cette haie vive sera continue, entrecoupé uniquement pour des nécessités techniques (bâtiment à l'alignement, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits en bordure des voies et emprises publiques. La réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures pour laisser passer la petite faune est obligatoire aux clôtures artificielles situées en limites d'emprises publiques constituées d'espaces verts : Bords du Foron, Parc Jean Beauquis, Parc du Clos Babuty, jardins communaux, voie verte, parc de la paroisse Saint-Matthieu, parc de la Maison Carrée, parc au bout de l'impasse des Acacias et espace vert du chemin des Sources.

##### Clôtures sur limites séparatives:

Sur les limites séparatives, la réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures artificielles pour laisser passer la petite faune est obligatoire avec chaque parcelle voisine (hauteur minimum 20 cm).



#### Clôtures sur limite de fond de parcelle:

Sur la limite de fond de parcelle, ou sur au moins une limite séparative en lien avec des espaces verts voisins (jardin privatif, ...) si la limite de fond de parcelle n'existe pas, et pour les opérations de plus de 8 logements, les clôtures artificielles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur la limite de fond de parcelle ou sur la limite séparative, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur fond de parcelle ou sur limite séparative en lien avec des espaces verts voisins. Cette haie vive sera continue, entrecoupée uniquement pour des nécessités techniques (construction sur limite séparative, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Toutefois, sur les voies ou emprises publiques et sur les limites séparatives, des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture pourra être ramenée à 0,80 mètre afin d'améliorer le triangle de visibilité.

### **ARTICLE Um 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

#### Stationnement pour les automobiles :

Les divers aménagements doivent prévoir la réalisation de places de stationnement automobile par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamé avec un maximum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement maximum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Autre : le stationnement doit être adapté à l'opération envisagée

Au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol. Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière de l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra être pré-équipée en matière de dispositif de recharge pour véhicules électriques à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service qui doivent disposer au minimum d'une place équipée et réservée.

Les places de stationnement automobile fermées et aménagées en sous-sol, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement automobile double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 2,50 m de largeur et 5,00 m de longueur. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement automobile doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

#### Stationnement pour les deux roues non motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, par tranche entamé de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

Les opérations de bureaux et commerces devront comprendre au moins une place de stationnement deux-roues non motorisées couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Ces stationnements deux-roues non motorisées devront être situés en rez-de-chaussée des habitations, intégrés dans le corps du bâtiment principal et accessibles facilement de plain-pied depuis le domaine public.

Sauf impossibilité technique, pour les constructions à usage d'habitation situées en retrait de l'espace public, un emplacement extérieur de stationnement deux-roues non motorisées dédié aux visiteurs devra être implanté à proximité de chaque entrée, à raison d'un emplacement par tranche de 10 logements entamée. Ces places de stationnement extérieur doivent être équipées d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations, de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

La superficie minimale d'une place de stationnement deux-roues non motorisés est de 1,2 m<sup>2</sup> ou 0,8 m<sup>2</sup> en cas de double rack.



#### Stationnement pour les deux roues motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place en sous-sol par tranche de 10 logements entamée. Pour les opérations de bureaux et de commerces, le stationnement deux-roues motorisées doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement deux roues motorisées sont de 1,00 m de largeur et 2,00 m de longueur.

Les places de stationnement deux-roues motorisées et fermées, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement deux-roues motorisées double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

### **ARTICLE Um 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1. Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts et plantés.

#### **13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements de stationnement en aérien et être situé à 2 mètres au maximum de l'aire de stationnement. Les aires de stationnement doivent être entourées de haies vives d'essences locales ou de plantes arbustives.

A minima, un arbre de haute tige ou un arbre en cépée sera planté par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> d'espace vert en pleine terre. Les essences caduques locales et notamment les chênes et les cerisiers (essences: Prunus avium ou Prunus cerasus) seront privilégiés.

Les arbres de haute tige et les arbres en cépées devront obligatoirement disposer des caractéristiques suivantes :

	Arbre de haute tige	Arbre en cépée
Circonférence mini-maxi (cm)	14-30	300-350
Haute sous tige mini (m)	2,30	-

Les dalles des toitures terrasses des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, ainsi que celles des constructions réalisées en rez-de-chaussée seront traités en terrasses végétalisées et plantées de façon à limiter leur impact visuel.

### 13.3. Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Chaque opération, à l'exception des constructions et installations publiques, doit respecter un Coefficient de Biodiversité par Surface minimal de 0,4 incluant au moins 30% de la superficie totale de l'opération en espace vert de pleine terre.

Le calcul du Coefficient de Biodiversité par Surface s'obtient en additionnant les superficies existantes ou projetées de l'opération affectées des coefficients pondérateurs ci-dessous, divisées par la superficie totale de l'opération (St) :

Espace vert en pleine terre (EVpt) : **coefficient 1**

Espace vert sur dalle d'une profondeur minimale supérieure à 1 mètre (EVd1) : **coefficient 0,8**

Espace vert sur dalle d'une profondeur comprise entre 50 cm et 1 m (EVd0,5) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée intensive (TVi): **coefficient 0,7**

Toiture végétalisée semi-intensive (TVsi) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée extensive (TVe): **coefficient 0,3**

Façade végétalisée (jusqu'à une hauteur de 10 m) (FV) : **coefficient 0,2**

Surface semi-ouverte (SO) : **coefficient 0,4**

$$\text{CBS} = \frac{(\text{EVpt} + \text{EVd1} \times 0,8 + \text{EVd0,5} \times 0,5 + \text{TVi} \times 0,7 + \text{TVsi} \times 0,5 + \text{TVe} \times 0,3 + \text{FV} \times 0,2 + \text{SO} \times 0,4)}{\text{St}}$$

## ARTICLE Um 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

## ARTICLE Um 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux et d'hôtels, doit renforcer de 20% minimum les normes de performance énergétique de la RT 2012 ( $\text{CEP} \leq \text{CEP max} - 20\%$ ), sauf impossibilité technique ou contrainte en matière de protection du patrimoine.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hôtels, ces performances doivent être atteintes sans production d'énergie renouvelable sur site. Cependant, l'installation de systèmes de récupération de chaleur passifs pour l'eau chaude sanitaire est encouragée.

Toute construction neuve, à usage de bureaux, supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit mettre en place un système de rafraîchissement passif. A défaut, en cas de besoin d'un système de

rafraîchissement actif, des sources d'énergies renouvelables (y compris le raccordement à un réseau froid) doivent être mises en place.

Pour les besoins de chaleur, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables doit être mise en place.

**ARTICLE Um 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés. Dans les opérations collectives les paraboles seront tant que possible collective.

Cette disposition concerne notamment l'implantation des antennes soumises à un recul par rapport aux bords de la toiture et des balcons. De plus, est instituée l'obligation de peindre les antennes afin de limiter leur impact visuel.

Ainsi, les dispositifs en façade seront peints dans la même teinte que la construction. En toiture, les dispositifs seront de teinte foncée, le plus souvent grise.