

Commune d'Archamps

**Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1**

Rapport de présentation

Vincent BIAYS - urbaniste
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



SOMMAIRE

1 - Contexte et objet de la modification	page 2
2 - Le contexte réglementaire	page 2
3 - Dispositions proposées par la modification	page 3



CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION

Historique du PLU en vigueur

La commune d'Archamps dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 décembre 2019.

Objets et justifications de la modification

Après quelques mois de mise en œuvre, il s'avère nécessaire de procéder à quelques adaptations du PLU.

Première motivation de la modification : maîtriser la densification des tissus déjà urbanisés

Dans un secteur où la pression foncière est à son paroxysme, on constate un phénomène de renouvellement urbain de grande ampleur qui n'avait pas été imaginé lors la conception du PLU en 2019.

Le mouvement de démolition-reconstruction s'accélère fortement depuis quelques mois. On voit naître des projets qui utilisent au maximum les possibilités de densification en démolissant une ou plusieurs constructions individuelles dans le but d'édifier de nouvelles copropriétés.

Le résultat n'est pas satisfaisant puisqu'on observe une surdensification incompatible avec le caractère du village. Au chef-lieu par exemple, un projet a été présenté avec une densité de 120 logements à l'hectare et un projet de 185 logements à l'hectare était proposé en zone Ub ... soit une densité de centre-ville. Pour mémoire le Scot approuvé en 2013 fixe un objectif de densité minimale de 35 logements à l'hectare au chef-lieu et de 50 Logements à l'hectare dans la «ville élargie».

Aujourd'hui les élus considèrent qu'une densité de 80 logements à l'hectare est un plafond à ne pas dépasser.

Dans cet objectif, une palette d'outils est introduite par la présente modification :

- ▶ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (en zones Ub - Uv - 1AUv et Uh) :

La modification prévoit une nouvelle disposition qui impose un recul entre les bâtiments. Ce recul doit être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Cette règle vise à conserver un tissu urbain suffisamment aéré.

- ▶ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone Uv (secteur du village), le recul dans le PLU initial devait être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment. Dans la modification, ce recul doit être supérieur à la hauteur du bâtiment.



Cette règle vise à conserver un tissu urbain suffisamment aéré et limiter les conflits de voisinage (masque solaire, masque des vues ...)

► Coefficient d'emprise au sol (CES) :

En zone Ub (secteur de la «ville élargie» du Scot»), le PLU initial ne fixait pas de CES. Les récentes opérations de renouvellement urbain dans cette zone ont démontré la nécessité d'appliquer un CES pour limiter la surdensification. Le CES est fixé à 0,3 dans ce secteur.

En zone Uv, le PLU fixait un CES de 0,35. Si cette règle est adaptée à un tissu urbain ancien dense où les parcelles sont de très petites tailles, elle engendre une densification trop forte sur des parcelles nues ou en cas de renouvellement urbain. La modification adapte le CES et le limite à 0,25 pour les parcelles nues et en cas de renouvellement urbain avec démolition et reconstruction.

En zone 1AUv, le PLU ne fixait pas d'emprise au sol. La modification fixe un CES à 0,25.

► Hauteur des constructions :

La règle de hauteur dans le PLU initial ne faisait pas de distinction entre les toitures à pentes et les toitures plates. Pour ne pas favoriser une sur-hauteur pour les toitures plates, le PLU modifié fait une distinction de hauteur selon le type de toiture.

Zone Ub : la hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

Zone Uv : la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

Zone Uh (secteur des hameaux) : la hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.

Zone 1AUv : la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

► Volumétrie des constructions :

Le PLU modifié introduit une règle définissant la longueur maximale des façades des constructions.

L'objectif est de maintenir des volumes bâtis cohérents avec la typologie urbaine du village.

Dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv, le PLU limite la longueur maximale des façades à 28 mètres.

► Coefficient de pleine terre (dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv):

Dans l'objectif de faciliter l'infiltration des eaux de pluie, de limiter l'imperméabilisation des sols et pour lutter contre les îlots de chaleur estivale, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre sont modifiées.



Dans le PLU initial le coefficient de pleine terre devait correspondre à 100% de la surface imperméabilisée.

Dans le PLU modifié, le coefficient doit être supérieur ou égal à 40% de la surface de la parcelle. Cette nouvelle écriture doit permettre de conserver une surface minimale d'espace verts, quel que soit la nature du projet ou la taille de la parcelle

Deuxième motivation de la modification : corriger quelques erreurs et imperfections du règlement écrit

Dans le lexique : intégration d'une précision sur la définition de l'emprise au sol.

Pour la règle de recul des constructions par rapport à la RD 18, introduction d'une distinction entre les 2 côtés de la RD pour tenir compte de la réalité du tissu urbain. Un recul de 25m côté Salève rendrait inconstructible la bande urbaine comprise entre la RD et le Ruisseau

Adaptation de quelques aspects des règles de stationnement dans les différentes zones (Ub, Uh, Uv, Ut, 1AUt et 1AUv). Dans le secteur d'Archparc, les règles prévues étaient trop contraignantes et plutôt adaptées à des équipements tertiaires. Elles sont assouplies pour s'adapter à tous les types d'équipements économiques.

Ajout de quelques règles environnementales : obligation de plantation dans les zones Ut et Aut (secteur d'Archparc) et obligation de réaliser les cheminements piétons avec des matériaux perméables.

Préciser quelques règles du chapitre «dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif» dans les zones Ub, Uv, Uh et 1AUv

2

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L153-41 du C.U - modification de droit commun :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'évolution du PLU ayant pour conséquence une diminution des possibilités de construire, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée.



3

DISPOSITIONS PROPOSEES PAR LA MODIFICATION

Rédaction actuelle supprimée

MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ECRIT

Rédaction modifiée

Rédaction du PLU approuvé en 2019**Lexique****(Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)****Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Rédaction du PLU modifié**Lexique****(Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)****Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe n'a pas vocation d'habitat.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les éléments suivants sont considérés comme étant des constructions et sont inclus dans l'emprise au sol:

- Auvents et casquettes soutenus par des poteaux ou encorbellements,
- Constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.),
- Garage et carport,
- Annexes (abris de jardin, hangar, serres ...)
- Loggias et balcons, même si aucun poteau ne les soutient,
- Terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme, surélevées de plus de 60 cm du sol naturel,
- Piscines.



Acrotère :

Muret masquant un toit plat ou une terrasse.

Faîtage :

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit

Nu extérieur :

Parement plan d'un mur.



ZONE Ub

Ub 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ub 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ub 2.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement, repéré sur les documents graphiques, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0.15.



Ub 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ub 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- ~~- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.~~
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18 (côté Jura).
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18 (côté Salève).
- ~~- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.~~

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ub 2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction implantée sur une même propriété, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Cette règle s'applique uniquement aux constructions principales. Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

Ub 2.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.30. Toutefois, dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement, repéré sur les documents graphiques, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0.15.

Ub 2.5 Hauteur des constructions

Ub 2.5.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres.

Ub 2.6 Stationnement

Généralités :

...

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :
- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Ub 2.7 Caractéristiques architecturales

Ub 2.7.2 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier

Ub 2.6 Hauteur des constructions

Ub 2.6.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres **au faitage ou 12 mètres à l'acrotère.**

Ub 2.7 Stationnement

Généralités :

...

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
De plus, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements collectifs.
- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :
- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables, **à l'exception des places handicapés.**

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

Ub 2.8 Caractéristiques architecturales

Ub 2.8.2 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier



par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Ub 2.7.6–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Ub 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 100 % de la surface imperméabilisée est exigée.

par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur.

Ub 2.8.6–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse **d'une profondeur minimale de 2.20 mètres.**

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée **et directement accessible depuis l'extérieur**, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Ub 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à **40% de la surface de la parcelle** est exigée.

Les chemins piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

ZONE Uv

Uv 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

Uv 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :



- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uv 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Uv 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Uv 2.4 Emprise au sol des constructions

Sauf dans les périmètres des OAP où l'emprise au sol n'est pas réglementée, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,35.

Uv 2.5 Hauteur des constructions

Uv 2.5.1 Règles générales :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- ~~- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.~~
- ~~- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.~~

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uv 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Uv 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à **la moitié de** la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Uv 2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction implantée sur une même propriété, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Cette règle s'applique uniquement aux constructions principales. Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

Uv 2.5 Emprise au sol des constructions

Sauf dans les périmètres des OAP où l'emprise au sol n'est pas réglementée, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé :

- **À 0,25 pour les parcelles nues et pour les opérations de renouvellement urbains par démolition-reconstruction.**
- **À 0,35 pour les terrains bâtis à la date de l'approbation du PLU.**

Uv 2.6 Hauteur des constructions

Uv 2.6.1 Règles générales :



La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres.

La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres **au faitage ou 9 mètres à l'acrotère.**

Uv 2.6 Stationnement

Généralités :

...

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :
- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Uv 2.7 Caractéristiques architecturales

Uv 2.7.2 Implantation et volume :

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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou

Uv 2.7 Stationnement

Généralités :

...

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
De plus, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements collectifs.
- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :
- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables, **à l'exception des places handicapés.**

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

Uv 2.8 Caractéristiques architecturales

Uv 2.8.2 Implantation et volume :

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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou



en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Uv 2.7.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.
 Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.
 Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.
 Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Uv 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 100 % de la surface imperméabilisée est exigée.

en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur.

Uv 2.8.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.
 Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse **d'une profondeur minimale de 2.20 mètres.**
 Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée **et directement accessible depuis l'extérieur**, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.
 Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Uv 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à **40% de la surface de la parcelle** est exigée.

Les chemins piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

ZONE Uh

Uh 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Uh 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :
 - 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,

Uh 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Uh 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :
 - 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,



- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uh 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Uh 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Uh 2.4 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20.

Uh 2.5 Hauteur des constructions

Uh 2.5.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres dans le cas de toitures à pentes et 6 mètres dans le cas de toitures plates végétalisées.

Uh 2.6 Stationnement

Généralités :

...

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement. Pour les pro-

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- ~~- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.~~
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uh 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Uh 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à ~~la moitié de~~ la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Uh 2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction implantée sur une même propriété, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Cette règle s'applique aux constructions principales, les annexes ne sont pas concernées par la règle.

Uh 2.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20.

Uh 2.6 Hauteur des constructions

Uh 2.6.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres **au faitage** ou 6 mètres **à l'acrotère**.

Uh 2.7 Stationnement

Généralités :

...

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement. Pour les pro-



grammes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.

- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :
- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Uh 2.7 Caractéristiques architecturales

Uh 2.7.2 Implantation et volume :

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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

grammes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.

De plus, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements collectifs.

- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :
- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables, **à l'exception des places handicapés.**

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

Uh 2.8 Caractéristiques architecturales

Uh 2.8.2 Implantation et volume :

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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur.



Uh 2.7.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.
 Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.
 Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.
 Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Uh 2.8.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.
 Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse **d'une profondeur minimale de 2.20 mètres.**
 Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée **et directement accessible depuis l'extérieur,** pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.
 Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Uh 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 100 % de la surface imperméabilisée est exigée.

Uh 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à **40% de la surface de la parcelle** est exigée.

Les chemins piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

ZONE Uf

La zone urbaine Uf correspond au secteur de la Technopole d'Archamps.

La zone urbaine Uf correspond au secteur d'**Archparc.**

Ut 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ut 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18b.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un

Ut 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ut 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- ~~- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.~~
- **15** mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18b.
- ~~- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.~~

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un



recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ut 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Ut 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres **si la parcelle contiguë est elle aussi classée en zone Ut. Dans les autres cas le recul minimum est porté à 5 mètres.**

Ut 2.6 Stationnement

Généralités :

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

Une étude spécifique sur les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

Le bâtiment devra intégrer un niveau de stationnement enterré ou en RDC qui corresponde à minima à l'emprise au sol du bâtiment et devra comprendre des stationnements perméables pour les places extérieures.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Ut 2.6 Stationnement

Généralités :

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

Une étude spécifique **déterminera** les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux. **Elle** devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

On privilégiera la construction des parkings enterrés ou en RDC des bâtiments. Une proportion de stationnement de surface est autorisée dans la limite de 25% de l'emprise au sol du ou des bâtiments du projet. La construction de parking en silo est autorisée à condition que l'architecture s'harmonise avec l'environnement urbain.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables, **à l'exception des places handicapés.**

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

Ut 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

...

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur ou égal à 20%.

Ut 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

...

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur ou égal à 20% **de la surface de la**



parcelle et au minimum équivalent à la surface des stationnements en surface.

Les espaces verts seront plantés à raison d'1 arbre feuillu de haute tige (au moins 4m au moment de la plantation) pour 100 m² de surface de pleine terre.

Les chemins piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.

ZONE Ux

Ux 2.6 Stationnement

...

Modalités d'application :

Les places de stationnement pour les véhicules légers réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

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

Ux 2.6 Stationnement

...

Modalités d'application :

Les places de stationnement pour les véhicules légers réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables, **à l'exception des places handicapés..**

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



ZONE 1AUt

Le secteur 1AUt correspond à la première phase d'extension de la Technopole.

Le secteur 1AUt correspond à la première phase d'extension d'**Archparc**.

1AUt 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1AUt 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1AUt 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18b.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

1AUt 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

1AUt 2.6 Stationnement

Généralités :

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

Une étude spécifique sur les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

1AUt 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- ~~- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.~~
- **15** mètres par rapport à l'axe de la RD 18b.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- ~~- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.~~

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

1AUt 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres **si la parcelle contiguë est elle aussi classée en zone 1AUt. Dans les autres cas le recul minimum est porté à 5 mètres.**

1AUt 2.6 Stationnement

Généralités :

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

Une étude spécifique **déterminera** les besoins en stationnement et le traitement des déplacements doux. **Elle** devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.



Le bâtiment devra intégrer un niveau de stationnement enterré ou en RDC qui corresponde à minima à l'emprise au sol du bâtiment et devra comprendre des stationnements perméables pour les places extérieures.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

On privilégiera la construction des parkings enterrés ou en RDC des bâtiments. Une proportion de stationnement de surface est autorisée dans la limite de 25% de l'emprise au sol du ou des bâtiments du projet. La construction de parking en silo est autorisée à condition que l'architecture s'harmonise avec l'environnement urbain.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables, **à l'exception des places handicapés.**

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

1AUt 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

...

1AUt 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

...

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur ou égal à 20% **de la surface de la parcelle et au minimum équivalent à la surface des stationnements en surface.**

Les espaces verts seront plantés à raison d'1 arbre feuillu de haute tige (au moins 4m au moment de la plantation) pour 100 m² de surface de pleine terre.

Les chemins piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.



ZONE 1AUv

1AUv 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

1AUv 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

1AUv 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

1AUv 2.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementé.

1AUv 2.5 Hauteur des constructions

1AUv 2.5.1 Règles générales :



1AUv 2.2.2 Règles générales :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- ~~- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,~~
- ~~- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.~~
- ~~- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.~~
- ~~- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD145, hors agglomération.~~

~~Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent,~~ Les constructions doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

1AUv 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

1AUv 2.3.2 Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à ~~la moitié de~~ la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

1AUv 2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction implantée sur une même propriété, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Cette règle s'applique uniquement aux constructions principales. Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

1AUv 2.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,25.

1AUv 2.6 Hauteur des constructions

1AUv 2.6.1 Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres.

1AUv 2.6 Stationnement

Généralités :

...
Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :
- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

1AUv 2.7 Caractéristiques architecturales

1AUv 2.7.2 Implantation et volume :

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

Le relief naturel du terrain doit être respecté.



La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres **au faitage ou 9 mètres à l'acrotère.**

1AUv 2.7 Stationnement

Généralités :

...
Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement. Pour les programmes d'habitat collectif : au minimum 2/3 des places seront localisées sous les bâtiments et 50% des places couvertes ne seront pas closes.
De plus, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements collectifs.
- Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes : 1 place par chambre
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :
- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables, **à l'exception des places handicapés.**

En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place.

1AUv 2.8 Caractéristiques architecturales

1AUv 2.8.2 Implantation et volume :

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

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par

Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

1AUv 2.7.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

1AUv 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 100 % de la surface imperméabilisée est exigée.

une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur.

1AUv 2.8.7–Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse **d'une profondeur minimale de 2.20 mètres.**

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée **et directement accessible depuis l'extérieur**, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

1AUv 2.9 Caractéristiques paysagères et environnementales

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à **40% de la surface de la parcelle** est exigée.

Les chemins piétons seront réalisés avec des matériaux perméables.



ZONE A

A 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

A 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à ~~la moitié de~~ la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ZONE N

N 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

N 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à ~~la moitié de~~ la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

