



Pays  
de  
GEX **PLUiH**

*Traduction règlementaire des enjeux environnementaux*

Comité de pilotage – 18 octobre 2018

HABITAT

|

MOBILITÉ

|

ENVIRONNEMENT

|

ECONOMIE

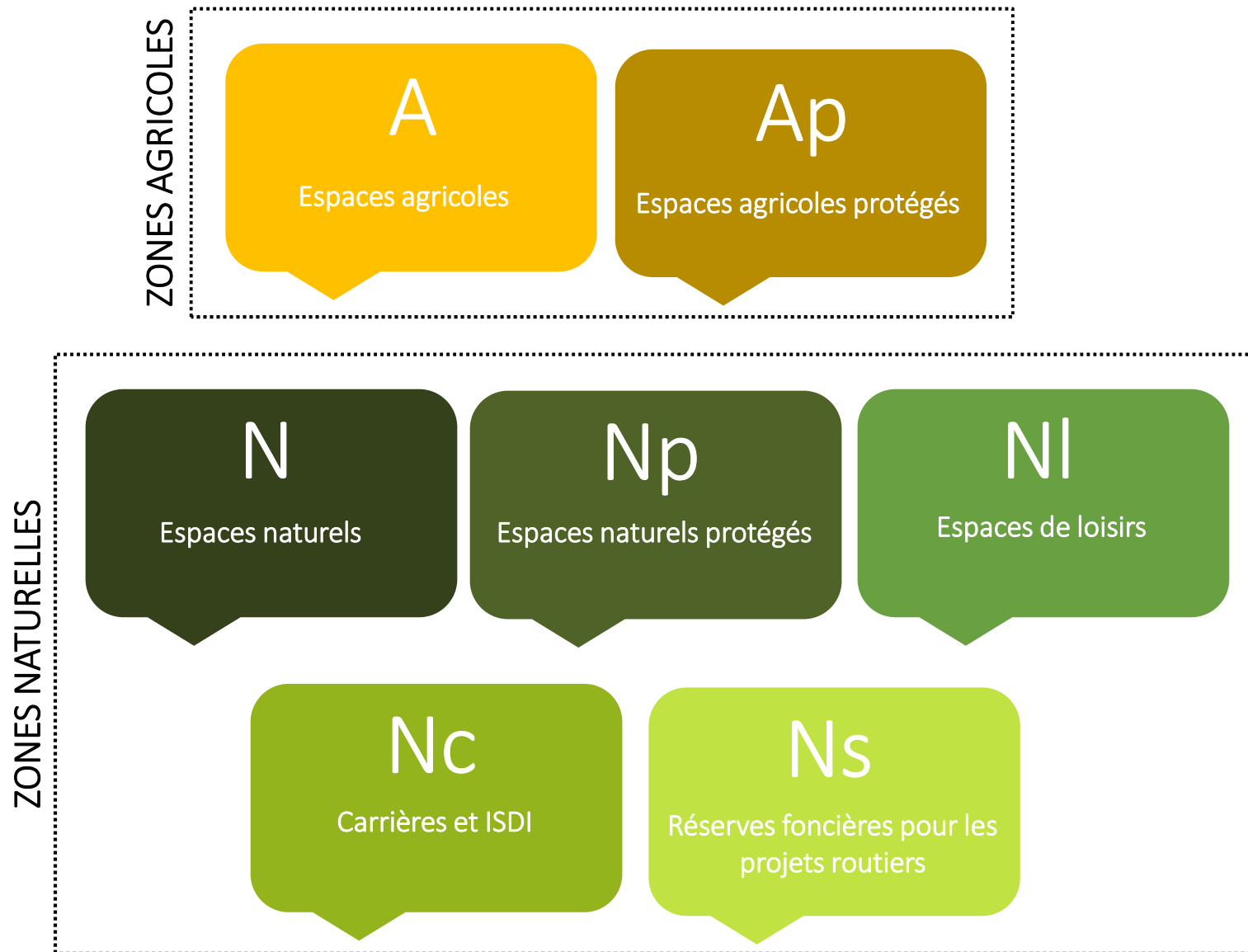
|

PATRIMOINE

# ORDRE DU JOUR

- I. Architecture des zones A et N du plan de zonage
- II. Détail des grands principes réglementaires par zone
- III. Intégration des enjeux environnementaux dans le règlement :
  - *les inscriptions graphiques*
  - *les coefficients de biotope et d'espaces verts de pleine terre*
  - *Les performances énergétiques*

# ARCHITECTURE DES ZONES A et N DU PLAN DE ZONAGE



# ZONES AGRICOLES

A

Espaces agricoles

Ap

Espaces agricoles protégés

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Espaces agricoles comprenant les sièges d'exploitation

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Le développement et l'implantation des exploitations agricoles sont permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité
- Autorisation de construction d'un logement quand nécessaire aux besoins de l'exploitation et extension autorisée pour l'existant
  - jusqu'à deux logements pour les exploitations sous forme sociétaire
- Autorisation de la vente à la ferme et des activités touristiques rurales d'accueil
- Autorisation de construction d'annexes
- Le changement de destination de bâtiments agricoles est autorisé pour des vocations de logements, de restauration ou d'hébergements autres qu'hôtels et terrains de camping
  - Sous condition de repérage dans les documents graphiques

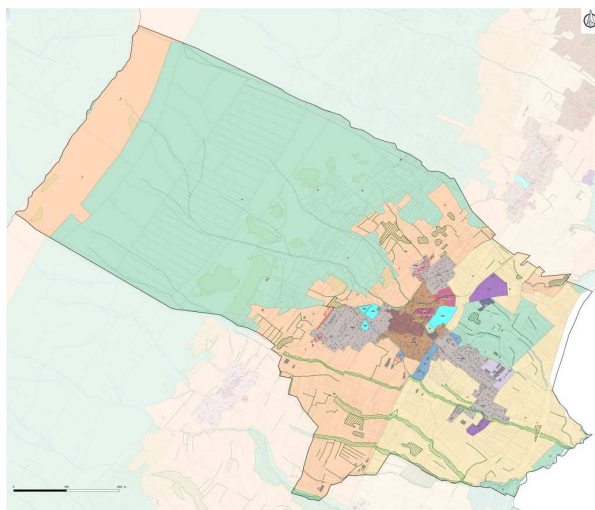
# ZONES AGRICOLES

A

Espaces agricoles

Ap

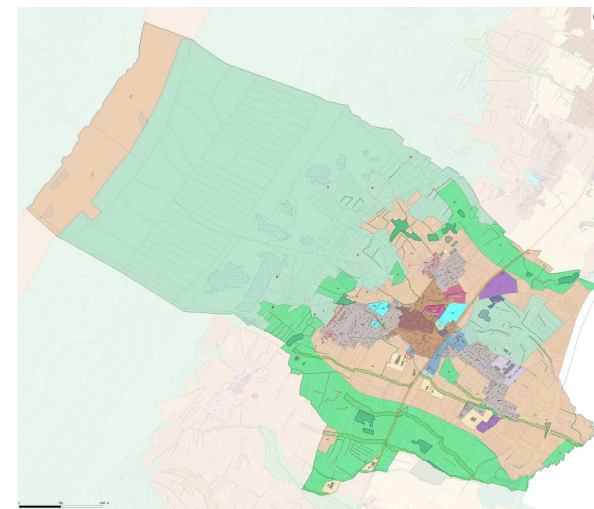
Espaces agricoles protégés



Évolution de  
la définition  
des zones A :



Exemple de Saint-  
Jean-de-Gonville



## CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

### HAUTEUR pour toutes constructions

9m à l'égout du toit  
12m au faitage

### HAUTEUR hangar de séchage

10m à l'égout du toit  
15m au faitage

### HAUTEUR silos à grains : 20m

### HAUTEUR remblais : 2m maximum

### SURFACE DE PLANCHER logement de l'exploitant

120m<sup>2</sup>

### IMPLANTATION

10m par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales et par rapport aux berges de cours d'eau

5m par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies publiques ou privées et par rapport aux limites séparatives

En limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 3m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin

Pour les élevages : 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser

Distance maximale entre le logement et bâtiments agricoles : 30m

### TOITURE

À pans pour toutes constructions

**STATIONNEMENT** : encadré en cas d'activité touristiques ou de vente à la ferme à 3 places minimum

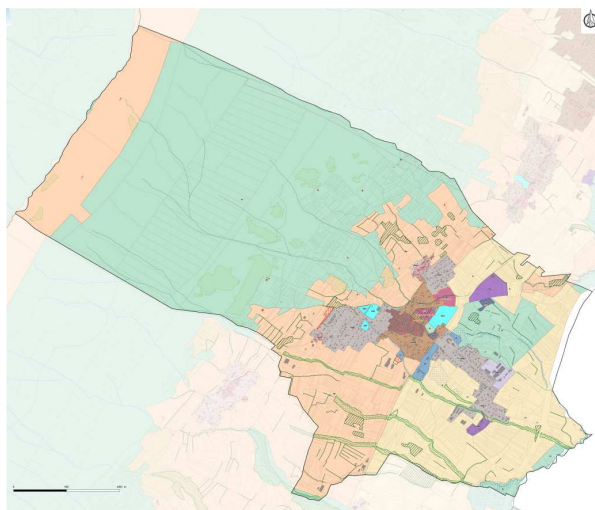
# ZONES AGRICOLES

A

Espaces agricoles

Ap

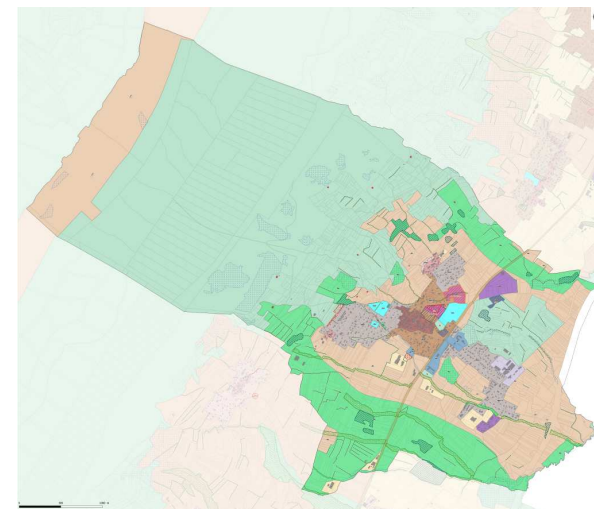
Espaces agricoles protégés



Évolution de la définition des zones A :



Exemple de Saint-Jean-de-Gonville



## EXTENSION DES HABITATS EXISTANTS

1 par habitat dans le prolongement de l'habitat préexistant

Surface de plancher minimale avant extension : 50m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale après extension : 150 m<sup>2</sup> (COPIIL sectoriel)

Toiture : à pans

Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

## ANNEXES

Nombre d'annexes maximum : 2

Surface totale d'annexes de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximale de 10m autour de la construction principale

Toiture : à pans

Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

## CLÔTURES

Clôture perméable pour la petite et moyenne faune

Murets en pierres à préserver pour leur caractère patrimonial et intérêt paysager

# ZONES AGRICOLES

A

Espaces agricoles

Ap

Espaces agricoles protégés

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Occupation du sol agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Concilier les enjeux liés au maintien de l'activité agricole à la préservation des enjeux paysagers et liés à la biodiversité
- L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation est prohibée
- Les extensions de l'habitat existant sont autorisées ainsi que les installations agricoles légères (serre tunnel...)
- Le changement de destination de bâtiments agricoles est autorisé pour des vocations de logements, de restauration ou d'hébergements autres qu'hôtels et terrains de camping, sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente → Sous condition de repérage dans les documents graphiques

### EXTENSION DES HABITATS EXISTANTS

1 par habitat dans le prolongement de l'habitat préexistant

Surface de plancher minimale avant extension: 50m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale après extension :  
150 m<sup>2</sup> (COPIL sectoriel)

Toiture : à pans

Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

### ANNEXES

Nombre d'annexes maximum : 2

Surface totale d'annexes de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximale de 10m autour de la construction principale

Toiture : à pans

Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

### CLÔTURES

Clôture perméable pour la petite et moyenne faune

Murets en pierres à préserver pour leur caractère patrimonial et intérêt paysager

# ZONES NATURELLES

N

Espaces naturels

Np

Espaces naturels protégés

Nl

Espaces de loisirs

Nc

Carrières et ISDI

Ns

Réserves foncières pour les projets routiers

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Massifs boisés et forêts alluviales du Rhône
- Espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Préserver le fonctionnement écologique de ces espaces ;
- Concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité et les différents usages anthropiques : sylviculture, pastoralisme, équipements d'intérêt collectif et services publics, habitats existants.
- Constructions nécessaires aux activités forestières
- Le changement de destination de bâtiment est autorisé  
→ Sous condition de repérage dans les documents graphiques

### EXTENSION DES HABITATS

#### EXISTANTS

1 par habitat dans le prolongement de l'habitat préexistant

20% de la surface de plancher existante

Toiture : à pans

Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

### LES ANNEXES EN ZONE N :

Nombre d'annexes maximum : 2

Surface totale d'annexes de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximale de 10m autour de la construction principale si cette dernière est située au sein de la zone N

Toiture : à pans

Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau



# ZONES NATURELLES

N

Espaces naturels

Np

Espaces naturels protégés

NI

Espaces de loisirs

Nc

Carrières et ISDI

Ns

Réserves foncières pour les projets routiers

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Réservoirs de biodiversité (ENS, pelouse sèche, zones humides, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000)
- Zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ;
- Corridors écologiques diffus et linéaires d'intérêt régional ou local

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Préserver strictement le fonctionnement écologique de ces espaces
- Toute construction en dehors des ouvrages d'intérêt général est prohibée
- Le changement de destination de bâtiment est autorisé  
→ Sous condition de repérage dans les documents graphiques

### EXTENSION DES HABITATS EXISTANTS

1 par habitat dans le prolongement de l'habitat préexistant  
10% de la surface de plancher existante  
Toiture : à pans  
Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

### AUTORISE T-ON LES ANNEXES EN ZONE Np, SI OUI, PROPOSITIONS :

Nombre d'annexes maximum : 2  
Surface totale d'annexes de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximale de 10m autour de la construction principale si cette dernière est située au sein de la zone Np  
Toiture : à pans  
Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

# ZONES NATURELLES

N

Espaces naturels

Np

Espaces naturels protégés

NI

Espaces de loisirs

Nc

Carrières et ISDI

Ns

Réserves foncières pour les projets routiers

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Espaces de loisirs, bases de loisirs, parcs et jardins publiques de plus de 5000m<sup>2</sup>, espaces publics et hôtel de plein air non compris dans une zone urbanisée, camping, jardins familiaux.
- Domaines skiables (emprise des pistes et des remontées mécaniques) ;
- Secteurs d'alpages hors période hivernale présents sur le domaine skiable

*Les parties construites ou à construire des hippodromes, golfs et domaines skiable sont classées en zone UT*

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité avec la pérennisation de l'activité.
- Construction nécessaires à l'activité (sanitaires, aires de stationnement...)
- Le changement de destination de bâtiment est autorisé
  - Sous condition de repérage dans les documents graphiques
- Autorisation d'implantation de petits commerces et petites restaurations
- Habitations Légères de Loisirs autorisées (seule zone où c'est possible avec les aires des gens du voyage)

### CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES À L'ACTIVITÉ :

Surface de plancher : 80m<sup>2</sup> maximum

Hauteur : 6 m maximum

Implantations par rapport aux voies et limites séparatives : 5 m minimum

### AIRES DE STATIONNEMENT :

Perméables

### EXTENSION HABITAT :

20% de la surface de plancher existante

Surface totale d'annexes de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximale de 10m autour de la construction principale si cette dernière est située au sein de la zone NI

Inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

# ZONES NATURELLES

N

Espaces naturels

Np

Espaces naturels protégés

NI

Espaces de loisirs

Nc

Carrières et ISDI

Ns

Réserves foncières pour les  
projets routiers

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Carrières et bâtiments liés et nécessaires à l'activités d'extraction ;
- Sites actuels et futurs des Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Permettre la pérennisation des activités dans le respect des enjeux environnementaux.

Constructions d'équipements liés et nécessaires aux activités autorisées

Exhaussements et affouillement des sols autorisés (12 m max pour exhaussements)

Recul par rapport aux voies et emprises publiques : 10m minimum

Recul par rapport aux limites séparatives : 10m minimum

Intégration paysagère

# ZONES NATURELLES

N

Espaces naturels

Np

Espaces naturels protégés

NI

Espaces de loisirs

Nc

Carrières et ISDI

Ns

Réserves foncières pour les  
projets routiers



## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Réserves foncières à long terme notamment pour les contournements routiers et autoroutiers (ex : RD 35-RD1005, contournement de Gex Sud, de Grilly, Sauverny, Versonnex, Versoix, projets d'équipements type STEP, hopital...)





## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Inconstructibilité des secteurs


# LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardins...et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>

# LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Catégories	Représentation	Prescriptions
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation est interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques, sauf pour l'entretien des berges</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels et paysagers		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres mieux adaptés variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques peuvent être replantés.</p>
Pelouses sèches		<p>Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.</p>
Zones humides		<p>La végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p>

# LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Catégories	Représentation	Prescriptions
<p><b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt, muret, calvaire et lavoirs</b></p>		<p>Le principe général est l'interdiction de la démolition des bâtiments remarquables. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.</p> <p>Au titre de l'article L151-19, tous les travaux nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.</p> <p>Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction</p> <p>Tous les travaux effectués sur une construction comprise dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain</p> <p>Lors d'une démolition reconstruction, la nouvelle construction devra respecter les codes urbains et architecturaux de l'ensemble urbain dans lequel elle s'insère</p> <p>Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti ou ensembles urbains repérés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales</p> <p>Concernant le petit patrimoine repéré, leur démolition est interdite et les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.</p> <p>Pour les murs protégés le percement est possible pour permettre l'accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur.</p>



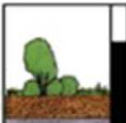



+ Inscription graphique « voie ferrée »

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le CBS est donc égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisée par la surface de l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Description des sortes de surface
 <p>Surfaces imperméables <b>0,0</b></p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>
 <p>Surfaces semi-perméables <b>0,2</b></p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>
 <p>Espaces verts sur dalle <b>0,7</b></p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>
 <p>Espaces verts de pleine terre <b>1,0</b></p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>
 <p>Espaces verts verticaux <b>0,2</b></p>	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m de haut</p>
 <p>Toitures végétalisées <b>0,7</b></p>	<p>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive → Substrat de 80 cm</p>

➡ Le PLUiH privilégie les espaces de pleine-terre, les plus favorables à la biodiversité



# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## Secteurs UCa et UCb :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 15% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## Secteurs UC1 et UC2 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### Espaces verts de pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable ;
- la profondeur du sol naturel est d'au minimum 3m (les espaces verts sur dalle sont exclus) ;
- il peut recevoir des plantations.

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## Secteur UGd :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 50 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière

## Secteur UGa :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 50 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## Secteur UGm :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 15 %	Au moins 50 %
Entre 15% et 25 %	Au moins 40 %

Le coefficient de biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### Au sein du sous-secteur UGp1 :

La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 50% minimum de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est fixé à 60% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### Au sein du sous-secteur UGp2 :

La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 60% minimum de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est fixé à 70% minimum de la superficie de l'unité foncière.

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## Secteur Uh :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 40 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 30 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## Secteurs UAm, UAa et UAcern :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 50 %
Entre 20% et 35 %	Au moins 35 %
Entre 35 % et 50 %	Au moins 20 %
Supérieur à 50%	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## Secteur UAt :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 50 %
Entre 20% et 35 %	Au moins 35 %
Entre 35 % et 50 %	Au moins 20 %
Supérieur à 50%	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière

## Au sein du sous-secteur UAc1 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## Au sein du sous-secteur UAc2 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## Au sein du sous-secteur UAc3 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## Au sein du sous-secteur UE :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 60 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 50 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 30 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## Au sein du sous-secteur UT :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 60 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 50 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 30 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

## Au sein du sous-secteur UT1 :

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## Au sein du sous-secteur UT2 :

Le coefficient de biotope est fixé à 60% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## Au sein du sous-secteur 1AUC :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 40 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 30 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière.

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## Au sein du sous-secteur 1AUG :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 50 %
Entre 20% et 35 %	Au moins 35 %
Entre 35 % et 50 %	Au moins 20 %
Supérieur à 50%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière

## Secteurs 1AUAm et 1AUAA, 1AUAt :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en plein terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 50 %
Entre 20% et 35 %	Au moins 35 %
Entre 35 % et 50 %	Au moins 20 %
Supérieur à 50%	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière pour les secteurs 1AUAm et 1AUAA

Le coefficient de biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière pour les secteur 1AUAt

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## Au sein du sous-secteur 1AUAc :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs 1AUAc1

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs 1AUAc2

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs 1AUAc3

## Au sein du sous-secteur 1AUE :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

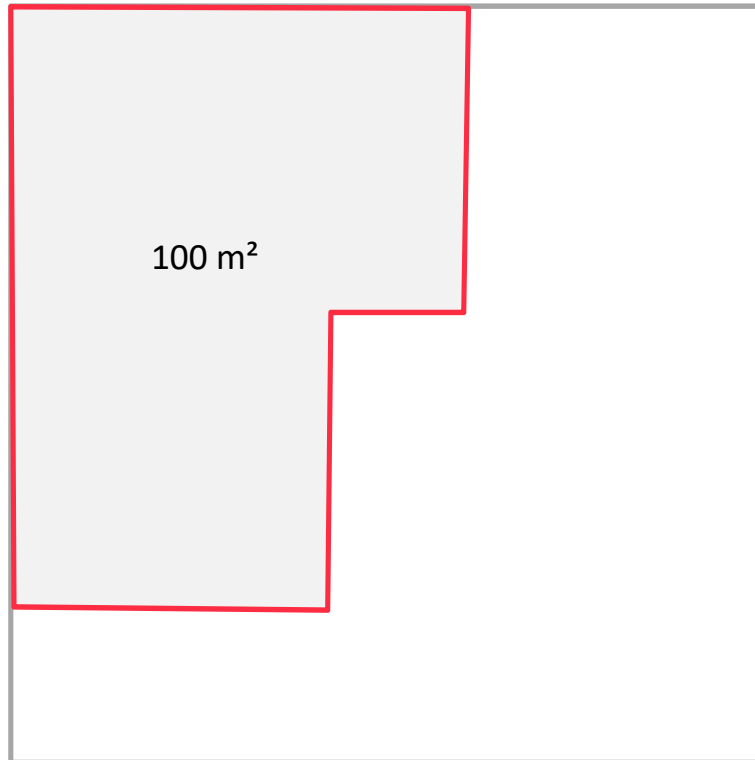
Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 60 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 50 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 30 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.



# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

EXEMPLE POUR LA ZONE Uca et Ucb – **exemple 1**



- Surface de la parcelle : 250 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol : non réglementée
- Pas de règle de recul
- Surface d'emprise au sol : 100 m<sup>2</sup>  
→ Coefficient d'emprise au sol : 0,4 (40%)

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

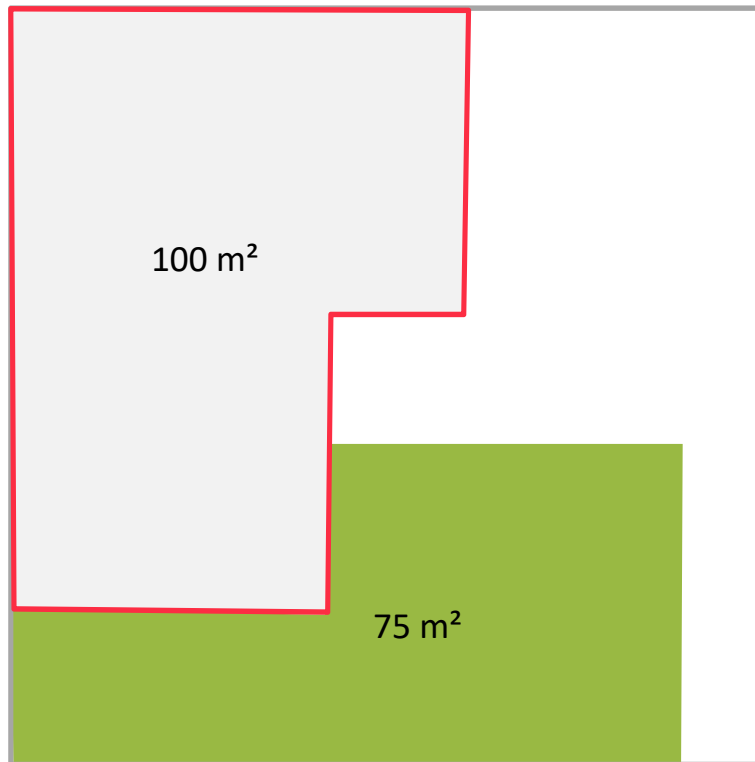
EXEMPLE POUR LA ZONE Uca et Ucb – exemple 1

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière

Un coefficient de biotope de 15% minimum de l'unité foncière est imposé, ce taux pouvant comprendre des espaces de pleine terre

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

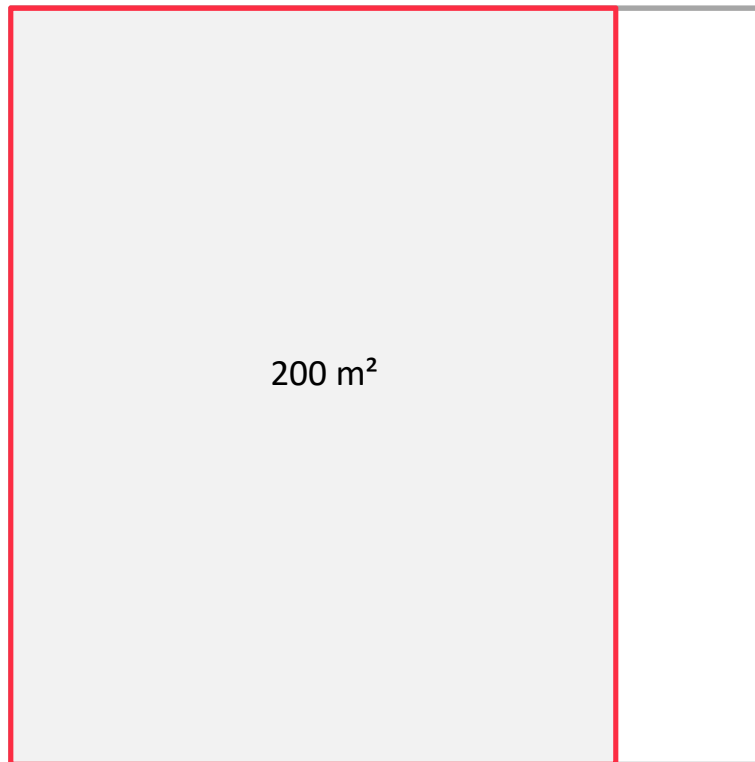
EXEMPLE POUR LA ZONE Uca et Ucb – exemple 1



- Surface de la parcelle : 250 m<sup>2</sup>
  - Surface d'emprise au sol : 100 m<sup>2</sup>  
→ Coefficient d'emprise au sol : 0,4 (40%)
  - Coefficient de pleine terre : 0,3 (30% de l'unité foncière)
  - Surface de pleine terre : 75 m<sup>2</sup>
- Coefficient de pleine terre est un minimum

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

EXEMPLE POUR LA ZONE Uca et Ucb – **exemple 2**



- Surface de la parcelle : 250 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol : non réglementée
- Pas de règle de recul
  
- Surface d'emprise au sol : 200 m<sup>2</sup>  
→ Coefficient d'emprise au sol : 0,8 (80%)

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

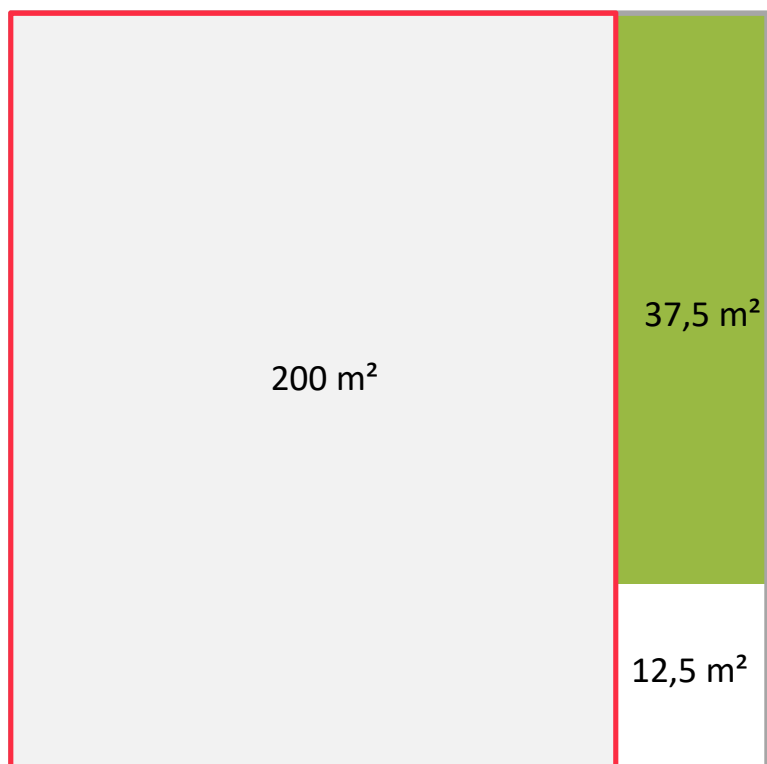
EXEMPLE POUR LA ZONE Uca et Ucb – exemple 2

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière

Un coefficient de biotope de 15% minimum de l'unité foncière est imposé, ce taux pouvant comprendre des espaces de pleine terre

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## EXEMPLE POUR LA ZONE Uca et Ucb – exemple 2



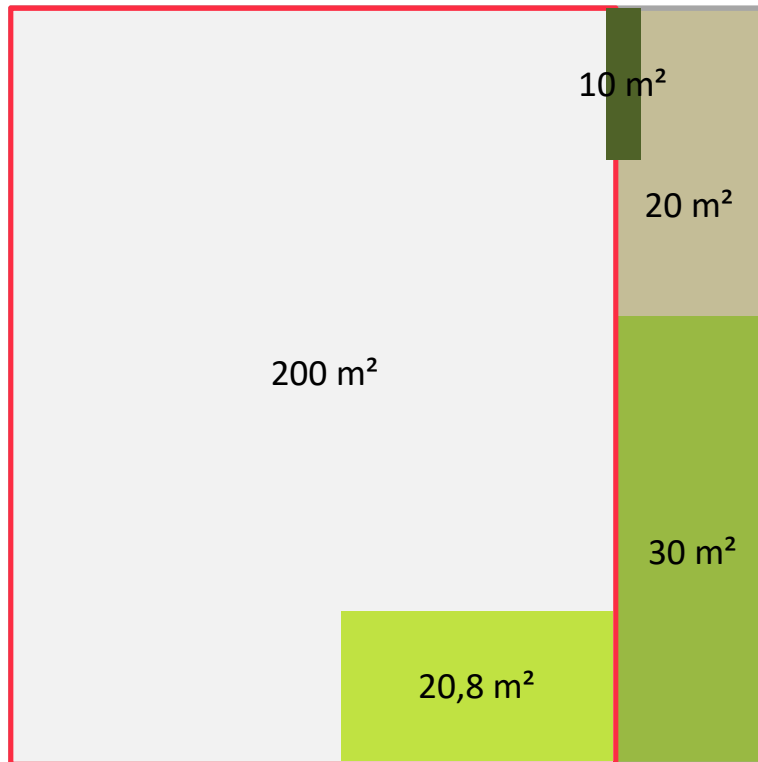
- Surface de la parcelle : 250 m<sup>2</sup>
- Surface d'emprise au sol : 200 m<sup>2</sup>  
→ Coefficient d'emprise au sol : 0,8 (80%)
- Coefficient de biotope minimum: 0,15 (15% de l'unité foncière)  
→ Surface éco-aménageable : 37,5 m<sup>2</sup>



- 1 x 37,5
- Surface de pleine terre : 37,5 m<sup>2</sup>

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

EXEMPLE POUR LA ZONE Uca et Ucb – **exemple 3**



- Coefficient de biotope minimum: 0,15

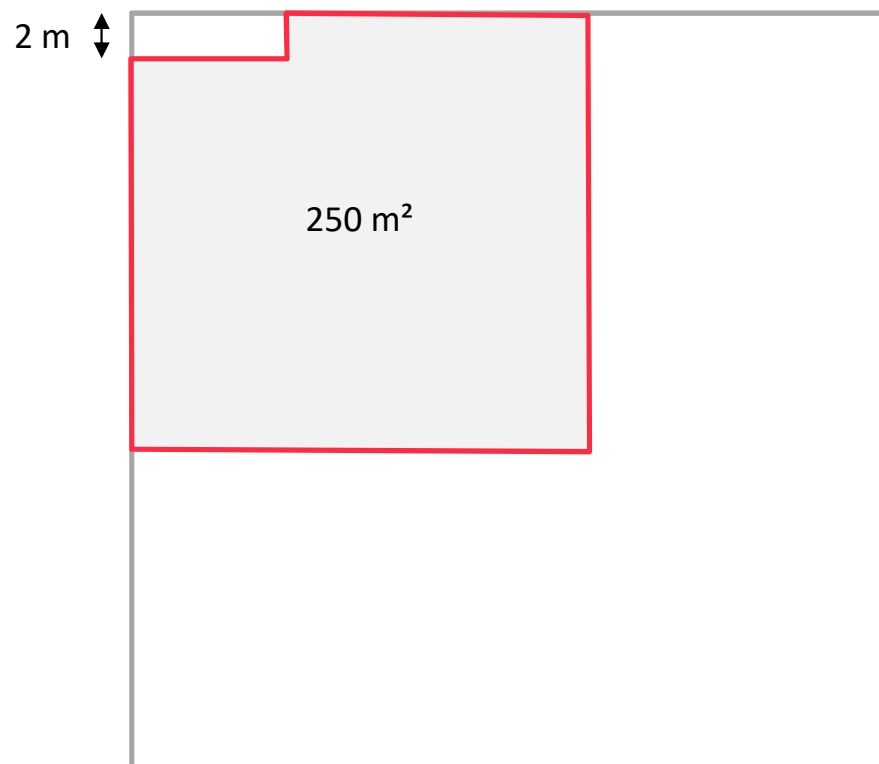
	Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Espaces verts verticaux <b>0,2</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m de haut
	Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Toitures végétalisées <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive → Substrat de 80 cm

- Dalle béton : 20 m<sup>2</sup> x 0 = 0 m<sup>2</sup>
- Mur végétalisé: 10 m<sup>2</sup> x 0,2 = 2 m<sup>2</sup>
- Espace vert sur dalle : 30 m<sup>2</sup> x 0,7 = 21 m<sup>2</sup>
- Toit végétalisé: 20,8 m<sup>2</sup> x 0,7 = 14,5 m<sup>2</sup>

$$\text{CBS} : \frac{37,5 \text{ m}^2}{250 \text{ m}^2} \rightarrow 0,15$$

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## EXEMPLE POUR LA ZONE U<sub>c1</sub>



- Surface de la parcelle : 625 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol : maximum 60%
- Règles de recul :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur. Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 2 mètres à compter de l'alignement ;
- Ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

- Surface d'emprise au sol : 250 m<sup>2</sup>
  - Coefficient d'emprise au sol : 0,4 (40%)



# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## EXEMPLE POUR LA ZONE Uc1

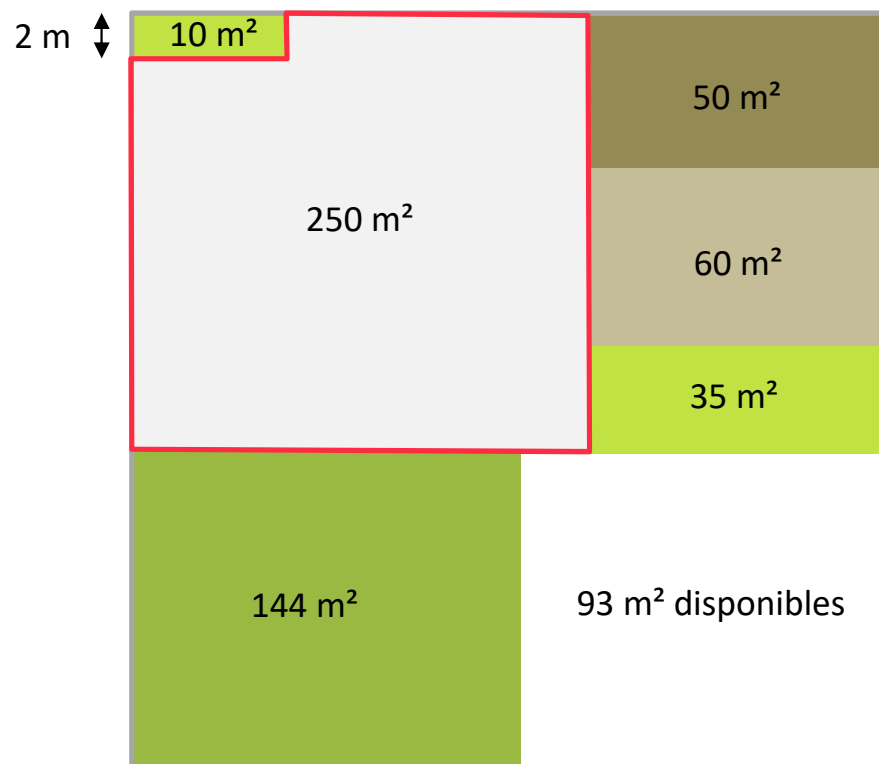
Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

# LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE ET D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

## EXEMPLE POUR LA ZONE Uc1



- Surface de la parcelle : 625 m<sup>2</sup>
- Coefficient de biotope minimum: 0,30  
Coefficient de pleine terre minimum : 0,20
- ➔ Surface éco-aménageable : 187,5 m<sup>2</sup>  
dont 125 m<sup>2</sup> de pleine terre

	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,2	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts de pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

- Espace vert de pleine terre : 144 m<sup>2</sup> x 1 = 144 m<sup>2</sup>
- Espace vert sur dalle : 45 m<sup>2</sup> x 0,7 = 31,5 m<sup>2</sup>
- Surface semi-perméable : 60 m<sup>2</sup> x 0,2 = 12 m<sup>2</sup>
- Dalle béton : 50 m<sup>2</sup> x 0 = 0 m<sup>2</sup>

CBS : 187,5 m<sup>2</sup> / 625 ➔ 0,3

# LES PERFORMANCES ENERGETIQUES

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES pour l'ensemble des secteurs

- l'isolation thermique des bâtiments pourront s'effectuer par l'extérieur ou via une surélévation du toit dans la limite de 30 cm.
- Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère.
- Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas ou encore une isolation intérieure sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.
- En cas de projet de pose de capteurs solaires et photovoltaïques sur les constructions à caractère patrimoniale, le projet doit justifier de la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables.
- Les dispositifs de production hydroélectrique, de type microcentrale, sont autorisées sous réserve de maintenir la continuité écologique des cours d'eau (passe à poissons) et de prioriser l'implantation au niveau des seuils préexistants.
- Champs solaire interdit

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES pour le secteur A et NI

- Tout projet BEPOS (rénovation ou neuf) pourra bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 10% de la surface de plancher, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale.
- L'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie individuelle ne pourront s'implanter à moins de 4 mètres des limites parcellaires. Seule la géothermie de surface est autorisée dans les périmètres de captage et de ressources stratégiques.
- Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.
- Les projets présentant une SDP > 5 000 m<sup>2</sup> devront comprendre 20% de bâtiments à énergie positive

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES pour le secteur A

- Les projets de méthanisation sont autorisés. Ils doivent voir un accès aisé et se situer à plus de 50 mètres d'habitations occupés par des tiers



MERCI DE VOTRE ATTENTION

HABITAT



MOBILITÉ



ENVIRONNEMENT



ECONOMIE



PATRIMOINE