

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone à vocation résidentielle principalement d'habitat collectif dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Un secteur UB1 a été délimité au Nord Est de la rue Kennedy, le long du futur boulevard urbain, qui viendra accompagner l'aménagement de l'éco-quartier Flaubert.

Un secteur UB2 a été délimité au Nord de la rue de la Motte jusqu'en limite communale, entre la voie nouvelle qui sera créée dans l'axe de l'enseigne Jardiland parallèlement à la rue de la République et l'avenue Jean Rondeaux. Il accueillera la composante plurifonctionnelle du projet d'Eco quartier Flaubert, hormis sur les terrains impactés par la servitude d'utilité publique ci-dessous. L'urbanisation du secteur UB2 sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

AVERTISSEMENT :

Le secteur UB1 est impacté par :

- *des servitudes d'utilité publique, notamment celles instituées au droit des parcelles anciennement exploitées par la société UNIVAR,*
- *des terrains identifiés comme sites comportant des sols pollués ou potentiellement pollués.*

Le secteur UB2 est impacté par :

- *les servitudes d'utilité publiques instituées au droit des parcelles anciennement exploitées par la société GRANDE PAROISSE SA, liées à la pollution des sols et de la nappe souterraine,*

Les terrains inclus dans ces périmètres – lesquels figurent sur le plan de zonage - font l'objet de règles spécifiques telles que définies au Titre III du présent règlement. Ces règles se substituent à celles édictées aux sections 1 à 3 ci-après.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, sauf celles visées à l'article 2 alinéas 2.2 et 2.3.3.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- 1.4. Les alignements sur voie publique d'entrées de garages individuels contigus (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés dans un immeuble.
- 1.5. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - 1.5.1. Les parcs d'attractions,
 - 1.5.2. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, sauf dans le secteur de zone UB2 ceux visés à l'article 2, alinéa 2.5.1
- 1.7. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.8. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, sauf celles visées à l'article 2 alinéas 2.2, 2.3.3. et 2.4.

1.9. Les établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer situés dans le périmètre Z3 de risques technologiques tel que figurant sur le plan de zonage.

1.10. En secteur de zone UB2 :

- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les reconstructions à l'identique, visées à l'article 2 de la zone, alinéa 2.3.3.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Peuvent être autorisées :

- 2.1.** Les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, hôtelier, de bureaux, de service, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve dans le secteur de zone UB2, de respecter les dispositions de l'article 2, alinéa 2.5.2
- 2.2.** Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation actuelle et future de la zone.
- 2.3.** Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
- 2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et à 20m² d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et à 20m² d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie) sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sauf dans le secteur de zone UB2.
- 2.4.** Les extensions inférieures à 100 m² de surface de plancher des bâtiments existants à usage d'industrie, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2.5. En secteur de zone UB2 :**
- 2.5.1.** Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone, aux constructions autorisées ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 2.5.2.** Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de commerces sous condition de ne pas générer de nuisances importantes d'ordre acoustique, olfactif ou autre.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 3.1.** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à sa destination et permettent l'approche du matériel de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. (...), conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

- 3.2** En cas d'aménagement d'une rampe au débouché sur les voies publiques ou privées, la pente de la rampe ne doit pas excéder 18%, et sur une distance de 4 mètres minimum en retrait des limites de voies, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.
- 3.3.** Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité...) doivent être enfouis et raccordés aux réseaux publics conformément aux règlements qui leur sont spécifiques.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, sauf dans le secteur de zone UB2 visé à l'article 6.2.5.

Disposition particulière applicable au secteur UB1 :

Quand il existe un alignement de fait, il doit être respecté.

Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de constructions (hormis les annexes) sur au moins 4 parcelles contiguës.

- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 10 mètres maximum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique ;

6.2.2. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

6.2.3 Pour les constructions situées le long des places, rues, boulevards ou avenues « structurant », pour lesquelles au moins les rez-de-chaussée et les niveaux inférieurs doivent être implantés majoritairement à l'alignement de l'emprise publique.

6.2.4. Pour les constructions présentant des façades végétalisées, pour lesquelles un recul d'un maximum de 1 mètre est autorisé par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

6.2.5. En secteur de zone UB2 :

- Les dispositions de l'article 6 s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes conservées et projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble réalisée en Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;
- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2 mètres, comptés par rapport à une voie publique ou à une emprise publique.

- 6.3.** Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :

6.3.1. Dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique les balcons sont autorisés en surplomb de l'emprise publique sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- Soit au plus égale à 1.2 mètre de profondeur, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé,

Se situe à plus de 3,00 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise publique,
Ces 2 dispositions se cumulent.

6.3.2. Dans le cas de constructions respectant un retrait de 10 mètres maximum de l'emprise publique, les balcons sont autorisés sans pouvoir surplomber l'emprise publique.

6.4. Les bow-windows (oriel), loggias et autres avancées (excepté les balcons) :

6.4.1. Sont autorisées, dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, à condition de ne pas surplomber l'emprise publique ;

6.4.2. Sont autorisés dans le cas de constructions respectant un retrait de 10 mètres maximum de l'emprise publique, seulement pour les niveaux d'étages, sans pouvoir toutefois surplomber l'emprise publique.

6.5. Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb de l'emprise publique dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement.

6.6. Tout élément technique pourra être interdit en surplomb du domaine public pour cause de contrainte technique de type incidence sur le mobilier urbain, problème de sécurité routière, etc (...)

6.7. En secteur de zone UB2, nonobstant les articles ci-dessus, les balcons, bow-windows et autres avancées sont autorisés, sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

6.7.1. Soit au plus égale à 1,50 mètres de profondeur, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé,

6.7.2. Se situe à plus de 4,60 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise publique.

Ces deux dispositions se cumulent.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions, quel que soit leur usage, doivent être implantées soit en limite (s) séparative (s) soit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s), sauf dans le secteur de zone UB2 pour lesquelles les dispositions de l'article UB-7, alinéa 7.3 doivent être respectées.

7.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

7.2.1. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit en limite (s) séparative (s), soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s) ;

7.2.2. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

7.3. En secteur de zone UB2, nonobstant les articles ci-dessus, les constructions, quel que soit leur usage, doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit respecter un retrait au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L \geq H/3$) avec un minimum de 5 mètres, comptés à partir de la (les) limite(s) séparative(s).

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Dans l'ensemble de la zone, hors secteur de zone UB2 visé à l'alinéa 8.2, il n'est pas fixé de prescription particulière.

8.2. En secteur de zone UB2, l'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux façades, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des façades à tout point de l'autre façade, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L \geq H/2$ et $\geq 6m$).

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 18 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

10.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

10.2.1. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

10.2.2. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée.

10.2.3. Pour les parcelles présentant une topographie atypique de par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, pour lesquelles la hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 18 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir des terrains avoisinants existants jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

10.3. En secteur de zone UB2 :

10.3.1. Nonobstant les dispositions fixées à l'article 10.1, la hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions : ne doit pas excéder 18 mètres pour les parcelles situées au Sud de la voie ferrée et ne doit pas excéder 31 mètres pour les parcelles situées au Nord de la voie ferrée.

10.3.2. Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb de la construction à partir du niveau des voies publiques ou emprises publiques existantes conservées ou projetées, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

11.1.1. Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

11.1.2. Les extensions mesurées des bâtiments existants et les locaux annexes tels que garage, abri de jardin, bûcher, etc. (...) doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

11.2. Aspect :

- 11.2.1.** Des prescriptions particulières peuvent être édictées si le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les matériaux tels que brique, silex, moellon, bloc de pierre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes. Par ailleurs, les façades « aveugles » peuvent être interdites.
- 11.2.2.** Les façades doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des façades et des ouvertures. Des éléments de modénature peuvent être mis en œuvre pour marquer l'ordonnement. Ces dispositions ne s'appliquent pas quand les constructions environnantes ne présentent pas de caractères dominants.
- 11.2.3.** Les enduits sont interdits sur les constructions anciennes en brique, silex, moellon, bloc de pierre, etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la façade est en très mauvais état.
- 11.2.4.** Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.
- 11.2.5.** Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local, sauf impossibilité technique le justifiant, et ajourés.

11.3. Toitures :

- 11.3.1.** Les toitures et les baies qui s'y rapportent doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les matériaux tels que tuiles, ardoises, zinc, cuivre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes.
- 11.3.2.** Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés soit sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur soit sur la façade sur laquelle ils se situent.
- 11.3.3.** Les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.
- 11.3.4.** Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception doivent être implantés de telle manière qu'ils ne sont pas visibles de la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum.

11.4. Clôture (y compris murs et portails) :

- 11.4.1.** Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- 11.4.2.** La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel existant.
Cette règle n'est pas applicable aux modifications partielles de clôtures existantes présentant un intérêt architectural et dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, la nouvelle partie à édifier pourra avoir la même hauteur que la clôture à laquelle elle se rattache.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres.

- 11.4.3.** Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destinée à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits les enduits sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre, sauf nécessité technique le justifiant, notamment si le mur est en très mauvais état.
- 11.4.4.** Les grillages constituant les clôtures doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.
- 11.4.5.** En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser la transparence. Elles peuvent toutefois être constituées d'un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage à panneaux et mailles rigides ou de tout autre dispositif à claire-voie. La transparence peut être supprimée si les conditions suivantes sont réunies : les murs pleins doivent être édifiés en brique ou en silex ou en moellon ou en bloc de pierre ou en matériaux recouverts d'un parement en harmonie avec la façade de la construction principale existante sur la propriété et respecter une trame.
- 11.5.** Au sein du secteur de zone UB2, nonobstant les dispositions ci-dessus, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée en Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C).

ARTICLE UB-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.
- 12.2.** Dans la zone UB et hors secteur de zone UB2, Le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :
- 12.2.1.** Habitations : au moins 1,2 place par logement.
- Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m².
 - En cas de réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements créés.
 - Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.
- 12.2.2.** Hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées : au moins 0,2 place par chambre ou logement.
- 12.2.3.** Commerces, services :
- a.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public au plus égales à 200 m², il n'est pas exigé de place de stationnement ;
 - b.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public comprise entre 200 m² et 1000 m² : au moins 1 place pour 80 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;
 - c.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public supérieures à 1000 m² : au moins une place pour 60 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.
- 12.2.4.** Bureaux : au plus 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de Déplacement Urbain et au moins 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors de ce périmètre.
- 12.2.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.
- 12.2.6.** Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.2.7. Pour les constructions visées à l'article UB 2 alinéa 2.3.3., le nombre de places de stationnement est au minimum celui de la construction initiale.

12.3. L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,30 *5,00 mètres.

12.4. En secteur de zone UB2, le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.4.1. Pour les locaux à usage d'habitation, de 0,5 place minimum par logement.

12.4.2. Pour les locaux à usage de bureaux, de 1 place minimum pour 85m² de surface de plancher de la construction, sauf dans les cas visés à l'article 12.4.6.

12.4.3. Pour les commerces, de 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher de la construction, sauf dans les cas visés à l'article 12.4.6.

12.4.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

12.4.5. Pour les usages non prévus aux articles 12.4.1 à 12.4.4, les dispositions seront celles de l'article UB12-2.

12.4.6. Lorsque la construction est desservie par une station de transport guidé ou de transport collectif en site propre située à moins de 500 mètres et que la desserte le permet, le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur est plafonné à :

- 1 place maximum pour 85 m² de surface de plancher de la construction destinée au bureau ;
- 1 place maximum pour 40 m² de surface de plancher de la construction destinée au commerce.

12.4.7. Pour toutes les constructions, le nombre de place de stationnement vélo requis, arrondi au nombre entier supérieur, dans un local intégré à la construction, est fixé comme suit :

- 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher de la construction destinée à l'habitat, avec un minimum d'une place ;
- 1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher de la construction destinée au bureau, avec un minimum d'une place.

12.4.8. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement vélo est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction et non affectées notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément et/ou en matériaux perméables de type gravillons, stabilisé, dalles alvéolées (etc). Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

13.2. Pourcentage d'espaces verts :

13.2.1. Pour toutes les constructions, sauf celles visées à l'alinéa ci-dessous, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

13.2.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de pourcentage d'espace vert minimum.

13.3. Composition des espaces verts :

- 13.3.1.** Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ou jardinières dans le cas de contrainte technique.
Dalles alvéolées ou toitures terrasses végétalisées accessibles.
Le cumul des dalles alvéolées et des toitures terrasses végétalisées accessibles est autorisé dans la limite de 50%.

Disposition particulière applicable au secteur UB1 :

Le cumul des dalles alvéolées et des toitures terrasses végétalisées accessibles peut atteindre 100%.

- 13.3.2.** Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 500 m² d'espaces verts

- 13.3.3.** Arbustes d'essences diverses, en quantité significative pour assurer un couvert végétal satisfaisant et harmonieux avec l'ordonnancement général des espaces verts et plus généralement des espaces libres.

- 13.3.4.** Ces dispositions se cumulent, les plantations devront donc être organisées selon un projet paysager adapté à la topographie et à la configuration des lieux.

13.4. Aires de stationnement :

- 13.4.1.** Les aires de stationnement privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

- 13.4.2.** Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ;
- plantation d'arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.

Ces dispositions se cumulent.

- 13.5.** Les dispositions ci-dessus (13.2 à 13.4) ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article UB-2 alinéa 2.3.3.

13.6 Au sein du secteur de zone UB2, nonobstant les dispositions ci-dessus,

- 13.6.1.** Pour toutes les constructions, sauf celles visées aux alinéas 13.6.2. et 13.6.3, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière et devra être réalisée :

1/ soit par des espaces verts en pleine terre,

2/ soit par des espaces verts sur les dalles de couverture des toitures terrasses de locaux situés en sous-sol, comportant une hauteur minimale de terre de 60 centimètres,

3/ soit sur les dalles de couverture des toitures terrasses en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 centimètres, lorsque le pourcentage d'espace vert ne peut être atteint par les deux premières possibilités. **13.6.2.** Lorsque l'opération est implantée sur un terrain inclus dans un îlot présentant une dimension inférieure à 40 mètres, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 10% de la superficie totale de l'unité foncière et devra être réalisée :

1/ soit par des espaces verts en pleine terre,

2/ soit par des espaces verts sur les dalles de couverture des toitures terrasses de locaux situés en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 centimètres.

- 13.6.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour le bâtiment localisé au plan de zonage, il n'est pas fixé d'espace vert minimum.

- 13.6.4.** Des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée en ZAC.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.