

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

*La zone UB est une zone à vocation résidentielle principalement d'habitat collectif et individuel dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif. Située sur les franges Est et Ouest du territoire urbain de la ville, sa diversité de typologie la distingue de l'espace central de la ville.*

*La zone comporte un secteur UBa correspondant au périmètre de la ZAC MARIGNAN à l'intérieur duquel les règles sont adaptées afin d'autoriser une plus forte densité, conformément au projet d'aménagement d'ensemble de la ZAC.*

*La zone UB est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) vallée de la Seine – Boucle d'Elbeuf. Dans ce document, le secteur Marignan est classé dans la typologie de tissus « centres urbains » et deux niveaux de protection y sont définis : la zone Rouge R3 (aléas fort) et la zone Bleue B3 (aléas modéré).*

*Les zones de risques sont délimitées au document graphique en application de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme. En fonction de la zone, des règles spécifiques sont précisées dans le P.P.R.I annexé qui s'imposent à toutes utilisations du sol.*

### **Avertissement**

- Aux abords des voies bruyantes précisées au plan 'voies bruyantes', les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, indiqués en annexes du présent PLU).

## 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 susceptibles d'occasionner pour le voisinage des risques pour la sécurité ou la santé des personnes et de créer des nuisances liées aux bruits, poussières, émanations d'odeurs ou de fumées.
- 1.2. Les terrains ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des

résidences mobiles de loisirs, à l'exception de ceux, dûment autorisés, réservés à l'usage exclusif des gens du voyage.

- 1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- 1.4. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois :
  - 1.4.1. Les parcs d'attractions,
  - 1.4.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
  - 1.4.3. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. 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, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 1.6. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

## **ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitat, hôtelier, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de service à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation 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 30% de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
  - **2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 30% de surface de plancher et 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 son extension mesurée (cf. 2.3.1. et 2.3.2.), sauf si celui-ci a pour origine un

phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

- **2.3.4.** La réhabilitation, redistribution, changement d'usage d'un bâtiment ou d'un local, au sein du volume construit préexistant, y compris son extension mesurée (cf. 2.3.1. et 2.3.2.).
- 2.4.** Lorsqu'une construction existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, sont admises les réhabilitations, reconstructions, adaptations, extensions et changements de destination qui doivent rendre la construction plus conforme à ces dispositions, ou n'aggravent pas la non-conformité.

## SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

### **ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- 3.1.** Les aménagements ou constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.  
Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile l'accès, la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères etc.  
Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.  
Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de desserte et de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 3.2.** La création d'accès nouveaux sur la voie de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme est autorisée sous réserve de dispositions le rendant compatible avec la sécurité et la fluidité de la circulation. Les flux d'insertion et de sortie sur la voie sur berge, doivent comporter des aires de dégagement.
- 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.

**En secteur UBa :** seuls pourront être réalisés les accès prévus dans le projet d'aménagement de la ZAC, situés au droit des sheds conservés.

## ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET COLLECTES DES DECHETS

### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. Assainissement :

4.2.1. La séparation des eaux usées et pluviales est obligatoire

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière par infiltration (épandage, rétention). En cas d'impossibilité technique, notamment par absence de terrain suffisant, ou en cas de nécessité d'évacuer l'excès du ruissellement, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement pluvial s'il existe (canalisation, caniveau ou fossé), après que toutes dispositions aient été prises pour limiter le débit de fuite.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, **sans modifier l'exutoire existant**, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact.

**En secteur UBa** : compte tenu de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création, des aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales en milieux naturels pourront être acceptés, dans le respect des réglementations en vigueur.

#### 4.2.3. Eaux usées :

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En cas d'absence de réseau public, d'impossibilité de raccordement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnés à l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé conformément aux normes techniques en vigueur, et sous réserve qu'une étude précise la filière d'épuration- dispersion retenue en fonction notamment de l'aptitude du sol.

Tout dispositif d'assainissement autonome doit tenir compte des projets éventuels de réalisation ou d'adaptation du réseau collectif, les raccordements conformes étant obligatoires dès la mise en service, à la charge du constructeur.

Les eaux usées non domestiques sont rejetées soit au réseau public lorsqu'il existe, soit au milieu naturel, dans des conditions techniques conformes à la

réglementation en vigueur, et après une autorisation particulière de la collectivité et une convention de rejet.

**4.2.4. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

Tout nouveau raccordement doit être enterré ou aéro-souterrain chaque fois que la structure du réseau le permet.

**4.2.5. Collecte des déchets :**

Les constructions nouvelles doivent comporter des aires ou locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si impossibilité technique avérée. En tout état de cause, le stationnement des conteneurs en dehors des heures de ramassage, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération.

**En secteur UBa :** la mise en place d'un réseau de Points d'Apport Volontaires devra être dimensionné et positionné pour répondre à la totalité de la collecte sélective des déchets.

**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. Règles générales :**

**6.1.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait de 2 mètres minimum, sous réserve du 6.1.4. Ci-après.

**6.1.2.** Les autres constructions, quelque soit leur usage, doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un recul de 5 mètres minimum, sous réserve du 6.1.4. Ci-après.

**6.1.3.** Les deux règles précédentes ne s'appliquent pas, sous réserve du 6.1.4. ci-après, dans les cas visés :

**-dans le secteur UBa,** à l'intérieur duquel des retraits différents pourront être acceptés, préconisés par le respect du projet d'aménagement de la zone.

-à l'article UB-2. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquels l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, soit en continuité du front bâti de la construction existante.

**6.1.4.** Dans tous les cas, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'implantation peut être imposée soit à l'alignement, soit avec un recul différent de ceux définis aux 6.1.1. À 6.1.3, déterminé en fonction de l'implantation des constructions existantes, pour des motifs de composition urbaine.

**6.1.5.** En cas d'implantation en retrait, une clôture doit être implantée à l'alignement. Cette règle ne s'applique pas si la configuration des lieux justifie l'absence de clôture, notamment :

- en cas de création ou d'intégration dans un secteur constitué majoritairement d'espaces ouverts en pieds d'immeubles
- si des contraintes fonctionnelles d'accès (sécurité, personnes handicapées, livraisons...) s'y opposent.

Dans tous les cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et privé doit être matérialisée sans ambiguïté.

## **6.2. Règles particulières :**

**6.2.1.** Des retraits ponctuels inférieurs à 3 mètres sont admis dans l'alignement des constructions implantées majoritairement à l'alignement.

**6.2.2.** Des pans coupés à l'angle de deux voies sont autorisés.

**6.2.3.** Des balcons, oriels et autres avancées sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- soit au plus égale à 1 mètre,
- se situe à plus de 3,00 mètres de haut, par rapport au sol,

Ces 2 dispositions se cumulent.

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

Dans une bande de 30 mètres, mesurée à partir de l'alignement :

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter soit sur la (ou les) limite(s) séparative(s), si les façades correspondantes ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, ou en cas de retrait observer un recul en tout point de la construction au moins égal à la moitié de la hauteur correspondante ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3,00 mètres.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas visés :

- **Dans le secteur UBa**
- **à l'article UB-2. alinéas 2.3.1. et 2.3.2**, pour lesquels l'implantation est autorisée soit en limite séparative, si les façades correspondantes ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, soit avec un recul en tout point, au moins égal à la moitié de la hauteur correspondante ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieur à 1,90 mètres lorsque la façade comporte une baie principale.

Au-delà de la bande de 30 mètres, mesurée à partir de l'alignement :

- 7.2.** Les constructions doivent observer un recul en tout point, au moins égal à la moitié de la hauteur correspondante ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieur à 3,00 mètres, sauf si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment existant en bon état et d'une hauteur supérieure, ou inférieure de 20% maximum, à celle de la construction nouvelle, auquel cas, elle peut être implantée en limite si la façade ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas visés :

- **à l'article UB-2. alinéas 2.3.1. et 2.3.2**, pour lesquels l'implantation est autorisée soit en limite séparative si les façades correspondantes ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, soit avec un recul en tout point, au moins égal à la moitié de la hauteur correspondante ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieur à 1,90 mètres lorsque la façade comporte une baie principale.

**En secteur UBa :** les constructions devront respecter le projet d'aménagement de la zone.

Des dérogations aux implantations imposées pourront être mises en œuvre sur la base d'une servitude de « cour commune ». Lorsqu'une telle servitude sera établie, la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **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 24 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.
- 10.2.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

**En secteur UBa :** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 24 mètres à l'acrotère auxquels peuvent être ajoutés 3 mètres pour un étage en attique (retrait minimum de 1m50).

Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...) peuvent dépasser la hauteur maximale, sous réserve que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

**Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.**

**Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.**

**En secteur UBa :** les prescriptions concernant l'aspect des constructions devront respecter le cahier des clauses techniques, urbanistiques et architecturales, joint au cahier des charges de cession de terrain.

**En secteur UBa :** les travaux sur les bâtiments existants pourront intégrer des adaptations, réfections, extensions ou changements de destinations sans rompre leur cohérence architecturale et leur caractère patrimonial. Le traitement des façades devra respecter l'ordonnancement, le rythme et les proportions des ouvertures pour tenir compte du caractère historique du bâtiment.

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage :**

**11.1.1.** La mise en œuvre des matériaux, doit garantir la pérennité et la durabilité de la construction. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

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



- 11.1.3.** Les extensions mesurées des bâtiments existants et les locaux annexes doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.1.4.** Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télédistribution) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, climatiseurs, coffrets de comptage et de raccordement, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.
- 11.1.5.** 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 soient pas visibles depuis 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. Les antennes collectives seront placées en toiture.

## 11.2. Façades :

**Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété.**

- 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, notamment concernant les façades « aveugles ».
- 11.2.2.** Les façades doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des façades et des ouvertures. Le marquage de l'ordonnancement peut notamment être réalisé par la mise en œuvre de modénatures. Lorsqu'elles existent, elles doivent être conservées ou restituées.
- 11.2.3.** Sur les constructions anciennes en brique, silex, moellon, bloc de pierre, ossatures bois etc. (...), tout revêtement rapporté est interdit, sauf nécessité technique ou architecturale le justifiant, notamment si l'ensemble de la façade est en très mauvais état. Sur les façades anciennes, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- 11.2.4.** En cas de changement de destination d'un commerce, les travaux devront faire l'objet d'un traitement préservant la physionomie initiale de la devanture.

## 11.3. Devantures :

**Nonobstant le règlement local de publicité des enseignes et de pré-enseignes, qui doit être respecté, les règles qui suivent doivent s'appliquer lorsqu'elles sont plus restrictives.**

- 11.3.1.** 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. D'autres conceptions de devantures (ex : façades commerciales sur plusieurs niveaux,...) peuvent être autorisées sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement. Si le commerce occupe un ou des niveaux supérieurs, les percements d'origine, ne seront pas modifiés.

- 11.3.2.** Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
- 11.3.3.** Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local et doivent être ajourés, sauf nécessité technique ou architecturale qu'il convient de démontrer.
- 11.3.4.** Les enseignes parallèles et perpendiculaires des devantures commerciales seront placées en dessous des appuis de fenêtres du premier étage. Les enseignes parallèles seront de préférence en lettres découpées. Les caissons lumineux sont interdits.

#### **11.4. Ouvertures et Menuiseries :**

- 11.4.1.** Les dispositifs de volets traditionnels (persiennes, volets battants ...) existants seront conservés ou restitués.
- 11.4.2.** Sauf prescription technique dûment justifiée, les menuiseries anciennes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront restituées dans leurs formes (cintrage, imposte, modénatures, proportions...), et leurs dimensions (sections des cadres et petits bois, dormants et ouvrants). Le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit.
- 11.4.3.** Sur les façades anciennes, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- 11.4.4.** Les bâtiments comportant un dernier étage autrefois utilisé en séchoir, devront faire l'objet d'un traitement préservant la physionomie initiale.
- 11.4.5.** Les coffrets de volets roulants apparents sont interdits sur les façades anciennes antérieures à 1940. Ils ne sont autorisés sur les façades plus récentes que dans les conditions du 11-1-4.
- 11.4.6.** Tout comblement d'une ouverture existante devra être réalisé en retrait de 3 cm minimum par rapport au nu de la façade.
- 11.4.7.** Les soupiraux existants devront être conservés ou restitués (sauf prescription technique particulière).

#### **11.5. Toitures :**

- 11.5.1. Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.
- 11.5.2. Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés sur les ouvertures des façades sur lesquelles elles se situent. Les châssis de toit seront encastrés.
- 11.5.3. Pour les constructions neuves, les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement. Pour les constructions anciennes, les souches de cheminées existantes seront conservées dans leur proportion et leurs matériaux (sauf prescription technique particulière).
- 11.5.4. Les dispositifs solaires posés en toiture devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

**En secteur UBa :** les toitures végétalisées pourront être acceptées indépendamment de la pente des toitures.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, locaux techniques...) doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné permettant une bonne intégration dans le paysage.

## **11.6. Clôtures :**

- 11.6.1. Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.
- 11.6.2. 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 destiné à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits tout revêtement rapporté sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la clôture est en très mauvais état.
- 11.6.3. Lorsqu'ils sont apposés sur la clôture, les boîtes aux lettres et coffrets contenant les compteurs, interphones, etc., devront être composés avec celle-ci. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts.

## **ARTICLE UB-12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins nouveaux engendrés par les constructions et installations nouvelles, par les réhabilitations, changements d'affectation ou d'usage, et par les reconstructions après démolitions (concomitantes) sur un même terrain, doit

être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération, par application des normes et prescriptions du présent article.

Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain (concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, acquisition dans un parc privé, ou participation à la commune, si elle est instituée, en vue de la réalisation de parcs publics).

**12.2.** Les aires de stationnement des véhicules à moteur sont exigées à raison de (arrondi au nombre entier inférieur) :

**12.2.1.** Habitations : au moins 1 place par logement nouveau créé.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UB-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4, pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

**12.2.2.** Hébergements hôtelier, hébergements pour personnes âgées et chambres meublées : au moins 0.5 place par chambre

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UB-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4, pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

**12.2.3.** Commerces, artisanat : au moins une place pour 70 m<sup>2</sup> de SdP, pour les surfaces hors œuvre nettes supérieures à 200 m<sup>2</sup> ;

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UB-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4, pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

**12.2.4.** Bureaux, services : au moins 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SdP.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UB-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4, pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

**12.2.5.** Constructions et installations publiques ou d'intérêt général (services publics, culture, sports, enseignement):

Il n'est pas fixé de norme.

Le nombre de places autorisé ou imposé tiendra compte des caractéristiques de l'établissement (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) et de sa situation par rapport aux réseaux de transports collectifs et aux parkings publics (polyvalence d'utilisation des aires de stationnement).

**12.2.6.** Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SdP.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UB-2. alinéas 2.3.3 et 2.3.4, pour lesquels le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

**12.2.7.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12.3.** Stationnement des vélos :

Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de création de plus de 250m<sup>2</sup> de SdP nouvelle.

## **ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**En secteur UBa :** les prescriptions concernant les espaces verts et plantations devront respecter le cahier des clauses techniques, urbanistiques et architecturales, joint au cahier des charges de cession de terrain.

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

**13.2.** Pourcentage d'espaces verts :

Pour toute nouvelle construction située sur un terrain d'une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>, quelque soit son usage, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

**En secteur UBa :** les jardins potagers sont interdits

**13.3.** Composition des espaces verts :

**13.3.1.** Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;

**13.3.2.** Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;

**13.3.3.** Arbustes d'essences diverses, 1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;

**13.3.4.** Ces dispositions se cumulent.

**13.4.** Aires de stationnement :

**13.4.1.** Les aires de stationnement publiques ou 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'au moins 2 arbustes pour 1 place de stationnement.

**13.4.3.** Ces dispositions se cumulent.

## SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

### **ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.