

ZONE UF

*Cette zone correspond aux différents espaces à vocation principalement économique de la ville. Cette zone comprend différents secteurs : ***

- *le site de la confluence Marne et Seine, UFa ;*
- *les jardins d'Alfortville, UFb ;*
- *le site de la gare de marchandises, UFc ;*
- *les zones d'activités situées au nord-ouest de la digue d'Alfortville, UFd ;*
- *le parc d'activités Val de Seine, UFe ;*
- *le port d'Alfortville, UFG*

*Les mots et expressions qui sont identifiés par un * sont définis au chapitre « dispositions communes »*

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
2. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
4. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
6. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts qui ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone ou le secteur considérés ;
7. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, hormis celles qui sont strictement nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
8. les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;

En outre, sont interdits :

9. **dans le secteur UFa**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureau et d'industrie ;
10. **dans le secteur UFb**, les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
11. **dans le secteur UFG**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'exploitation du service public fluvial.

** Modification approuvée le 9/07/2009

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels réduire leur impact sur les voies d'accès. ;
2. dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf annexes du PLU) ;
3. dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation) ;
4. dans les secteurs soumis à des risques technologiques (partie du secteur UFe, le long des quais de Seine), les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières (cf annexes du PLU, plan 4.3, notice explicative, pièce 4.1, chapitre III).

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique 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.

Cette sécurité peut nécessiter :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies ouvertes à la circulation publique des véhicules correspondant aux besoins du projet,
- b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être limités dans l'intérêt de la sécurité. En outre, seul un accès est autorisé pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à 25 mètres de linéaire.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Raccordement au réseau

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respecte les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Pour information, le raccordement des eaux pluviales et de ruissellement aux réseaux publics, n'est pas obligatoire pour les réseaux départementaux. Conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement départemental, seul le raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux usées ou unitaire pour les eaux usées est obligatoire.

4.2 Traiter la pollution des eaux usées

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux issues des parkings souterrains, couverts ou de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 Mesures de prévention à mettre en œuvre

En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

4.3.1 Réduire et traiter la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 4.1).

4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doivent être adaptés aux contraintes du site (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 4.1).

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par le réseau d'assainissement public ;
- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

4.4 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, doit être créé un local destiné au stockage des ordures ménagères, nécessaire au tri sélectif.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri définie selon les modalités de calcul telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce 4.1) ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 3 mètres.

Dans le secteur **UFa**, les constructions doivent être implantées avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à la rue de Marne et la RN 19 et de 10 mètres par rapport à la Seine et à la Marne ;

Dans les secteurs **UFd, UFe et Uff**, les constructions doivent être implantées avec un recul* minimal de 5 mètres.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul*, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul*.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives* latérales et de fond au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade des bâtiments avec un minimum de quatre mètres

En limites de zones, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives* dans la limite d'une hauteur maximale de 7 mètres en limite séparative et 15 mètres de hauteur plafond*, avec un gabarit constitué d'une oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache au sommet de la hauteur en limite séparative.

Dans le secteur **UFe**, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives* latérales et de fond au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments avec un minimum de six mètres.

7.2 Dispositions particulières

Une **implantation différente** de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ayant une implantation différente de celle prévue ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UF 8 ;
3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 8 - - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune* au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance entre deux constructions* au moins égale* :

* Modification approuvée le 10/02/2011

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe* ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

8.2 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est fixé à 0,70.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol* dans les secteurs UFg.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règles générales

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent pas excéder 15 mètres, cheminées exclues.

Dans le secteur, UFc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres, cheminées exclues.

Dans le secteur UFd, la hauteur n'est pas réglementée.

La hauteur des enseignes est limitée à 4 mètres, cette hauteur maximum ne s'applique ni aux logos, ni aux éléments d'enseignes liés à la volumétrie du bâtiment.

10.2 Modalités de calcul de la hauteur*

Les hauteurs autorisées sont comptées au droit du milieu de la façade de la construction,

- à partir du niveau de la voie, si les constructions sont implantées à l'alignement* de celle-ci ;
- à partir du niveau du sol naturel, si les constructions sont édifiées en retrait* par rapport à l'alignement*.

Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, en cas de logement situé en rez de chaussée, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol naturel, à condition que les deux conditions suivantes soient réunies :

- le niveau habitable le plus bas est situé au dessus de la côte cinquantennale augmentée de 20 centimètres ;
- le niveau habitable le plus bas est situé en dessous de la côte des plus hautes eaux connues de la crue de 1910.

* Modification approuvée le 10/02/2011

Ce calcul est également applicable pour les commerces, pour les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 Constructions nouvelles

11.2.1 Façades et toitures

Les différents murs d'une construction, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les murs pignon sont interdits en façade sur rue dès lors qu'ils sont aveugles.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc. est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les couleurs des matériaux apparents (en couverture et en façade), des enduits et des peintures de ravalement, doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

11.2.2 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à certaines activités, la hauteur totale des clôtures sur rue (mesurée à partir du niveau de la voie) et sur limites séparatives* (mesurée à partir du sol naturel) ne doit pas excéder 3,00 m sauf pour répondre à des impératifs de sécurité.*

* Modification approuvée le 10/02/2011

ARTICLE UF 12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- Une place par logement

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration

- Aucune place n'est requise en deçà de 80 m² de SHON ;
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON est requise.

La SHON est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers

- 1 place de stationnement est requise pour 4 chambres.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement* sont différentes selon que le terrain* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER :

- Lorsque le terrain est situé, en tout ou partie, dans le rayon de 500 mètres, 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON ;
- Lorsque le terrain est situé au-delà du rayon de 500 mètres, 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON et 1 place supplémentaire par tranche complète de 500 m² de SHON pour le stationnement visiteurs.

Dans tous les cas, doit être réalisée 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de SHON créée.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles et d'entrepôts

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m² de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

12.1.6 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues* motorisées est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

12.2.2 Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigées comporte une décimale, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les parkings souterrains doivent être conçus de manière à être inondables par une crue de submersion.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.*

Les places commandées sont autorisées pour un maximum de 50 % du nombre de places réalisées en surplus du ratio d'une place par logement.

* Modification approuvée le 10/02/2011

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain* distinct situé dans son environnement immédiat dans un rayon de moins de 150 mètres, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureaux

- Pour les deux-roues motorisés : 1 place de stationnement par tranche complète de 200 m² de SHON créée ;
- Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à :
 - 2% de la SHON créée jusqu'à 1000 m² ;
 - 1% de la SHON créée au-delà de 1000 m².

12.6.2 Pour les constructions à destination de bureaux

- Pour les deux-roues motorisés : 1 place de stationnement par tranche complète de 200 m² de SHON créée ;
- Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à :
 - 0,3% de la SHON créée, jusqu'à 1000 m² ;
 - 0,1% de la SHON créée au-delà de 1000 m².

12.6.3 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 5 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* non motorisées ;
- 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.6.4 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Quantitativement

50% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 50 % des espaces libres en espaces verts en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

13.2 Qualitativement

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

