

## Zone UGF (zone urbaine des Grands Faubourgs)

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

La zone UGF correspond au quartier des « Grands Faubourgs ».

Il s'agit d'un tissu de faubourgs s'inscrivant dans le prolongement du centre-ville.

Cette zone bénéficie d'une mixité fonctionnelle forte et d'une densité importante.

L'objectif de cette zone est l'intensification du tissu urbain, notamment par la constitution d'un front bâti aux abords des voies, tout particulièrement le long de l'axe structurant de la rue du Général Patton.

### **ARTICLE UGF1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UGF2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1- Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation, etc.) ;

- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes à destination d'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- 2.2- Les opérations de constructions neuves de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitat à condition qu'une affectation de 20 % minimum de la superficie en m<sup>2</sup> de SDP, arrondie à l'unité supérieure, soit destinée aux logements financés par un prêt aidé par l'Etat

### **ARTICLE UGF3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Dispositions générales**

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fond voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
  - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
  - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

#### **Voies nouvelles**

- 3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

#### **Conditions d'accès aux voies**

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.
- 3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.
- 3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UGF4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

- 4.1- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

- 4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

- 4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

- 4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

- 4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphonide ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

### **Eaux pluviales**

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

#### Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m<sup>2</sup>, aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la surface est supérieure à 3 000m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50l/s par hectare ;
- dont la surface est supérieure à 10 000m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15l/s par hectare.

#### Construction portant sur des unités foncières bâties :

Dont la surface est supérieure à 3 000m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.

Dès lors que l'aménagement projeté est supérieur à 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

#### **Electricité – Gaz - Télécommunications**

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UGF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE UGF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dispositions générales**

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

##### **Dispositions particulières**

6.2- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.3- Pour les constructions de logements individuels, une implantation autre que celle prévue au 6.1 et au 6.2 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

#### **ARTICLE UGF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

##### **Dispositions particulières**

7.2- Le long de certaines voies, les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) sur les deux limites séparatives.

7.3- Une implantation autre que celles prévues dans les dispositions aux 7.1 et 7.2 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

#### **ARTICLE UGF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UGF9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1-Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UGF10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).
- 10.2- Pour les établissements publics ou d'intérêt général, il pourra être dérogé à cette hauteur maximale pour des raisons de continuité du bâti.

#### **ARTICLE UGF11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Composition générale**

- 11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.
- 11.2- Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.
- 11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

##### **Façades**

- 11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- 11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

##### **Ouvertures**

- 11.6- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

#### **Toitures**

- 11.7- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

#### **Clôture et portails**

- 11.8- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.
- 11.9- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.
- 11.10- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.
- 11.11- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
  - d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.
- 11.12- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

#### **Bâtiments annexes**

- 11.13- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

#### **Gestion du stockage des déchets**

- 11.14- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.
- 11.15- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 11.16- Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.
- 11.17- Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **ARTICLE UGF12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Dispositions générales**

- 12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

### Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement</li><li>• Pour les logements collectifs :<ol style="list-style-type: none"><li>a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ;</li><li>b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ;</li><li>c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2</li></ol></li></ul>	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de SDP (minimum)



Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	<p>places par logement.</p> <p>Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés.</p> <p>Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel.</p> <p>Toutefois, des dispositions seront prises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement,</li> <li>- les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements,</li> <li>- les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements</li> </ul>	
<b>Commerce et artisanat</b>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200 m<sup>2</sup></p> <p>Entre 200 et 1 000m<sup>2</sup> : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de SDP</p> <p>Au-delà de 1 000m<sup>2</sup> : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m<sup>2</sup>.</p> <p>Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)</p>
<b>Bureaux</b>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
<b>Industrie et entrepôts</b>	1 place de stationnement pour 200m <sup>2</sup> de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m <sup>2</sup> de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	25m <sup>2</sup> .	
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Caractéristiques des places de stationnement**

12.10- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m<sup>2</sup>, chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UGF13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales**

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

#### **Coefficient d'espaces verts**

13.6- Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, excepté pour les établissements publics ou d'intérêt général où 20 % de la superficie du terrain doivent être laissés libres de toute occupation : espace vert ou espace minéral sans circulation, ni stationnement.

13.7- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

#### *Exemple d'application :*

*Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m<sup>2</sup> d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :*

*2 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $2\,000 \times 1 = 2\,000\text{ m}^2$ )*

*1 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\,500 \times 0,5 = 750\text{ m}^2$ )*

*1 000 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\,000 \times 0,25 = 250\text{ m}^2$ )*

*Soit un total de  $2\,000 + 750 + 250 = 3\,000\text{ m}^2$*

13.8- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.9- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

#### **ARTICLE UGF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**ARTICLE UGF15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UGF16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1- Il n'est pas fixé de règle.