

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne, de type faubourg ou extension pavillonnaire autour de la partie centrale du bourg. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et services ainsi qu'aux équipements publics comme la nouvelle Mairie ou la salle polyvalente. Le pavillonnaire y est largement dominant. Cette zone est concernée par l'urbanisation linéaire qui s'est faite sur les axes de la RN7 au nord et au sud du bourg notamment. Les axes secondaires comme la rue de la plaine et la RD31 au Nord, la rue du Marquis de Chaugy et la rue de la garde à l'Est. On compte également sur des formes d'urbanisation plus récentes sous forme pavillonnaire avec plan d'aménagement d'ensemble.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **RAPPELS**

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, et d'actions sociales, de loisirs et de sport, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95.20 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95.21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996.
- D'une manière générale et en préalable à tout dépôt, le demandeur vérifiera si la parcelle supportant le futur projet se trouve ou non concernée par les périmètres de protections instaurés au titre des législations relatives à la protection du patrimoine culturel et/ou naturel en vigueur dans la commune (lois de 1913, 1930 et 1983 relatives à la protection des monuments historiques, des sites et aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) et qui en tant que servitudes d'utilité publique font l'objet de prescriptions spécifiques réglementaires.

### **ARTICLE 1 : ZONE Ub SONT INTERDITS**

- Les constructions ou parties de constructions ayant les destinations suivantes, ainsi que tout aménagement de locaux pouvant aboutir à de telles destinations :
  - Exploitation agricole ou forestière ;
  - Industrie
  - Entrepôt
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles visées à l'article UB2 ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme) ;
- Les terrains de camping et caravanage (art. L.443-1, R.421-19, R.443-6 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (art. R 444 1 et suivants du code de l'urbanisme : Décrets du 4 septembre 1980 et du 29 mars 1984) ;
- Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières (Décret du 9 juin 1994).

### **ARTICLE 2 : ZONE Ub SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les annexes de constructions existantes qu'elles soient attenantes ou non, et ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup>
- Les constructions à usage d'habitation, les annexes, les lotissements, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les constructions liées aux activités commerciales ou artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants,

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées (en respectant la législation en vigueur), à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...).
- Les extensions limitées des bâtiments existants (inférieures à 30 % de la SHON), sans cave ni sous sol, ainsi que les annexes d'habitation à condition que la surface au sol reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>. Ces extensions pourront être autorisées au même niveau que la construction existante ou au niveau du terrain naturel.
- Les annexes pour stocker les éléments nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans cette zone (citerne gaz, fuel, abris plaquettes et granulés pour chaufferie bois). Pour ces types d'occupation du sol, des dispositions particulières doivent être prises pour réduire les risques d'incendie et en limiter l'extension sous réserve de l'avis favorable des Services de Sécurité. Une attention particulière doit être portée sur l'insertion paysagère de ces éléments.
- Les constructions ou réalisations d'outillages nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire.
- La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, à condition :
  - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
  - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les affouillements du sol doivent se faire dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : ZONE Ub ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur roulante. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Voies

Les emprises des voies privées ou publiques carrossables de désenclavement<sup>1</sup> ne devront pas avoir de virage inférieur à 11m de rayon et elles devront avoir une largeur au moins égale à :

- 8 m minimum comprenant au moins un trottoir de 1,50m minimum pour la desserte de plus de 8 logements
- 6 m minimum pour la desserte de 5 à 8 logements avec un trottoir minimum
- 3,5 m minimum pour la desserte de moins de 5 logements. Ces voies ne doivent pas excéder une longueur de 50m.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics et de secours de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Les chaussées des voies publiques ou privées devront être revêtues en fonction des contraintes attendues de circulation.

<sup>1</sup> Une parcelle est considérée comme désenclavée à partir du moment où elle a un accès à la voirie publique même s'il s'agit d'une voie privée.

## **ARTICLE 4 : ZONE Ub DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Le cas échéant, les sous sols doivent avoir une altitude permettant le raccordement au réseau d'assainissement dans les meilleures conditions techniques.

#### **b) Eaux pluviales**

Lorsque la nature du terrain le permet, la grande majorité des eaux pluviales devra être récupérée sur la parcelle elle-même et stockée dans des dispositifs de rétention adaptés et d'une capacité suffisante, ou dans un puits. Seul le trop plein de ces dispositifs de stockage s'évacuera dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

On veillera à l'insertion paysagère de ces dispositifs extérieurs de rétention.

#### **c) Réseaux unitaires**

Dans le cas de l'existence de réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

### **Autres réseaux**

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

## **ARTICLE 5 : ZONE Ub CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE 6 : ZONE Ub IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cet article s'applique autant aux voies publiques que privées.

L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

### **Recul**

Les constructions principales s'implanteront à 5 m au moins de la limite des voies ou 7 m de l'axe. Ce retrait peut être ramené à 3 m le long des voies piétonnes ou emprises publiques. Ce retrait tiendra compte de la marge de recul indiquée au plan lorsqu'elle existe.

Les annexes isolées peuvent être édifiées à 1 mètre minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque des constructions voisines sont déjà édifiées sur limite des voies et emprises publiques
- Lorsque le respect des reculs conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies
- Dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux
- Pour les garages si la topographie des lieux ne permet pas l'application de la règle générale.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), l'implantation est autorisée sur limite des voies et emprises publiques.

Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2 m de la limite des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement du projet.

### Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies et emprises actuelles ou futures (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel et futur de la voie en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées pour les constructions destinées à recevoir du public.

## **ARTICLE 7 : ZONE Ub IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions est autorisée en limite. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

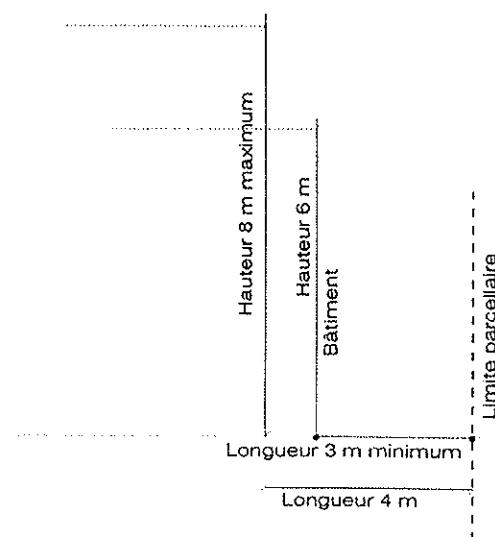
Les constructions annexes isolées de l'habitation d'une hauteur de moins de 4 m peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives soit à plus d'un mètre (la bande de terrain résiduelle doit avoir une largeur suffisante pour être entretenue). Pour les annexes de plus de 4 mètres, il sera appliqué la règle générale de l'article 7.

Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2 m des limites séparatives

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3 m), cette distance minimale est portée à 1 m. Excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée, la distance minimum sera de 3 m.



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

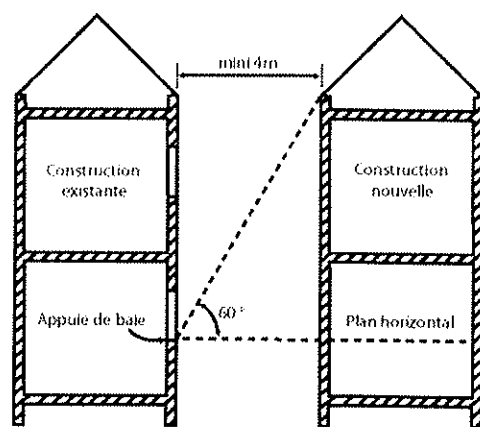
Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 4m.

Toute baie ne doit pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de la baie, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au dessus du plan horizontal tel que défini au croquis ci-contre.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines sur une même parcelle tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.



Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement du projet.

## **ARTICLE 9 : ZONE Ub EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE 10 : ZONE Ub HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Cas général

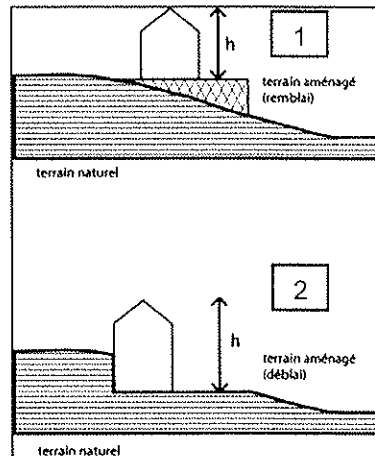
La hauteur d'un point d'une construction sur une verticale donnée se mesure à partir du terrain qui est :

- Soit le terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel (1).
- Soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel (2).

Cette hauteur en tout point de la construction y compris les toitures ne peut excéder 12 mètres (sauf si l'on fait une extension d'un bâti préexistant d'une hauteur supérieure, au quel cas on peut monter jusqu'à celle-ci).

Ne pourra être considéré comme cave qu'un niveau de bâtiment enterré sur les 2/3 de sa hauteur sur au moins 80 % de son périmètre.

Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombres sur les constructions voisines.



### Dépassement de la hauteur maximale

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde corps à claire voie sur une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ces hauteurs peuvent être dépassées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE 11 : ZONE Ub ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### Règles générales

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Aucun remblai ou déblai ne devra constituer la limite avec l'espace public ou privé ;
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène sauf sur justification de choix architecturaux pertinents ;
- Les clôtures végétales devront être privilégiées. Elles seront composées de végétaux en mélange comprenant au moins 70% de végétaux pris dans la liste en annexe, et à l'exclusion des thuyas. Les clôtures non végétales devront être limitées ;
- La pose des climatiseurs ne devra pas être visible depuis l'espace public ;
- Les réseaux seront enterrés ; les branchements sont exigés en souterrain ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé ;
- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

### Règles particulières applicables aux constructions à destination d'habitat

#### **a) Entretien, réparations, aménagements**

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine, notamment pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale et patrimoniale.

Dans le cas de constructions existantes non réalisées en tuiles plates ou mécaniques et ne pouvant les accepter pour des raisons techniques (pente de toit, structure de la charpente...) la réfection pourra :

- Soit conserver les caractéristiques de la couverture d'origine ;
- Soit utiliser tout autre type de matériaux se rapprochant visuellement de la tuile de couleur rouge.

Pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale, le projet de rénovation destiné à effectuer un changement d'affectation devra conserver la valeur architecturale du bâtiment :

- Les surélévations seront réduites au minimum, si elles sont nécessaires, la pente des toits devra reprendre celle des toits traditionnels, les couvertures seront en tuiles plates rouges ou brunies, ou vieilles, les rehausses seront enduites de la même manière que le bâtiment principal.
- Les encadrements de fenêtres seront refaits en tenant compte du bâti existant et avoisinant.
- Les sens des faîtages seront conservés.
- Le rythme des percements devra être en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels.

#### **b) Constructions neuves**

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu existant. L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Les annexes et abris ou cabanes de jardin entièrement métalliques sont interdites si leur superficie est supérieure à 7m<sup>2</sup>.

Elles pourront être construites en bois, ou en maçonnerie. Elles devront s'intégrer avec l'aspect général de la construction principale.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment et proscrivant les matériaux imitant les matériaux naturels-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essences locales.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées,... seront acceptées.

#### **- Couvertures**

- Les toitures seront à pente moyenne (entre 30° et 45°) en tuiles plates rouges couleur poterie ou brunies ou tuiles mécaniques rouges couleur poterie ou brunies exception faite des châssis de toit et panneaux solaires. Les tuiles de couleurs mélangées sont interdites.

- Les toitures terrasses de plus de 10m<sup>2</sup> sont interdites sauf dans le cas de constructions s'inscrivant dans une démarche démontrée de qualité environnementale et durable ; alors les terrasses devront être végétalisées

- Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit pour les bâtiments principaux et leurs annexes ou posés au sol,

- Pour les vérandas et les bow-windows, d'autres éléments de couverture peuvent être utilisés.

- Pour les abris et cabanes de jardin d'une superficie supérieure à 7m<sup>2</sup>, les toitures métalliques sont interdites

- La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30 et 45° (sauf si le bâtiment d'origine a une pente différente). Toutefois une terrasse de moins de 10 m<sup>2</sup> sur une extension est autorisée si elle permet d'améliorer l'habitabilité de la construction.

- Façades

- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (feronneries ou liserés, bandeaux...). Les contrastes forts sont interdits.

Les cabanes de jardin devront être traitées :

- Soit tout en bois,
- Soit tout en maçonnerie (avec crépi identique à celle de la construction),
- Soit bois et maçonnerie (avec crépi identique à la construction),
- Soit mur nu traité en matériaux de pays (pierre, brique),
- Elles ne devront pas être entièrement en métal si elles font plus de 7m<sup>2</sup>.

### Règles particulières applicables aux constructions à destination d'activités

Les toitures seront soit à pente moyenne (30 à 45°) en tuiles, soit des toitures terrasses qui alors devront être végétalisées.

La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les enduits ou les bardages métalliques de couleurs vives, de blanc pur ainsi que de contrastes forts sont interdits. Les couleurs vives sont cependant autorisées sur de petits éléments tels que bandeaux, ferronneries, etc...

Les vitrines doivent respecter l'architecture des constructions qui les accueillent ; leurs proportions doivent être en rapport avec celles de la façade. La hauteur de l'ouverture ne doit pas dépasser celle du rez-de-chaussée.

### Clôtures

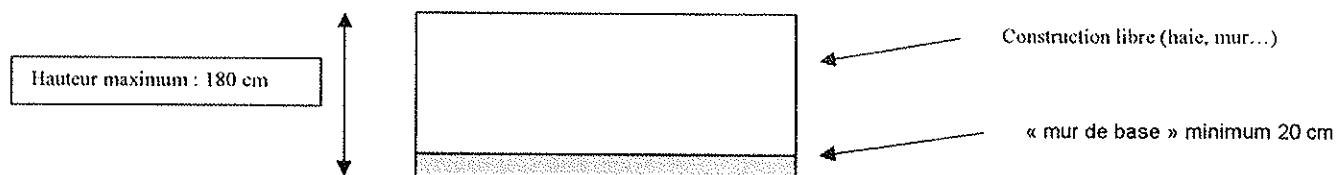
Les matériaux faits pour être enduits devront être en harmonie avec la teinte de la construction.

#### **Clôture sur domaine public ou voies privées**

Les clôtures sur domaine public ne sont pas obligatoires.

Si elles existent-elles devront respecter les caractéristiques suivantes.

Toute nouvelle création de clôture devra comporter un muret d'une hauteur minimum de 20cm. La hauteur totale de la clôture sur voie ou limite séparative ne devra pas dépasser 1,80m y compris ce muret de base et mesuré à partir du niveau de la voie ou de la parcelle voisine



- La clôture devra rester simple sans dispositif fantaisie. Si elle est peinte, elle devra être dans le même ton que celle de la façade ou en harmonie avec celle-ci, ou être dans une gamme s'intégrant au paysage environnant. Les plaques en ciment ainsi que les matériaux en tôles métalliques sont interdits sur voies. L'ouverture des portails ou portillons devra se faire à l'intérieur du domaine privé.

- Le muret de base pourra être surmonté d'une clôture ou d'une palissade ou d'une haie végétale

- Toutefois, la hauteur du "mur de base" pourra être d'une hauteur différente dans le cas d'une modification ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante si cette dernière dispose déjà d'un tel système.

#### **Clôture sur limite séparative**

La hauteur d'une clôture non végétale ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.

## **ARTICLE 12 : ZONE Ub STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement minimum sur terrain privé non clos sera aménagée ;  
Dans les opérations d'ensembles, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à une demi-place par logement.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher S.H.O.N.
- c) Pour les constructions à usage commercial et tout bâtiment recevant du public: 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- d) Une surface minimale de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments industriels ou artisanaux.

En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation soit par la réalisation d'aires de stationnement non affectées par ailleurs dans un voisinage de 300 m, soit en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vertu de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur / débourbeur.

## **ARTICLE 13 : ZONE Ub ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun groupé aménagé représentant au moins 10% de la surface de l'opération, et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare. Ces espaces ne devront pas être des délaissés, mais devront participer à la composition de l'ensemble. On cherchera à les relier spatialement à ceux des opérations proches de manière à former des continuités. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre pour 25m<sup>2</sup>) ou aménagés.

## ***SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE 14 : ZONE Ub COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS