

---

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

---

## ZONE U

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Zone urbaine multifonctionnelle qui comprend treize secteurs, Ua, Uai, Uap, Ub, Ubi, Ubr, Uc, Uci, Ucs, Ud, Uep, Uf et Up, différenciés par les règles prévues aux articles U1, U2, U6, U10 et U14.**

Secteurs affectés à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics :

- secteurs Ua, Uai, Uap      centre ville, de forte densité,
- secteur Ub, Ubi            périphérie du centre ville, de densité soutenue,
- secteur Ubr                secteur de renouvellement urbain,
- - secteur Uc, Uci, Ucs      cités minières et sidérurgiques, extensions récentes, de densité moyenne,
- secteur Ud                 extensions péri-urbaines, de faible densité,
- secteur Uep                secteur abritant encore des activités industrielles et présentant des risques de pollutions,
- secteur Uf                 cimetière existant et extension future,
- secteur Up                 secteur présentant des risques de pollutions,

L'indice "i" indique des risques d'inondation, l'indice "s" la présence de cavités souterraines.

### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Uep et Up :
  - Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
  - L'ouverture de toute carrière.
  - Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun et aux équipements de chantiers.
  - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les établissements à usage d'activité industrielle et d'activité logistique.
  - La création de sièges d'exploitation agricole.
  - Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
  - Les terrains de camping et de caravanage aménagés, y compris le camping à la ferme.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Le stationnement de caravanes pratiqué isolement,
  - Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

- **dans les secteurs Uep et Up** : toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article U2.
- **dans les secteurs Uai, Ubi et Uci** : les caves et sous sols.
- **dans le secteur Uc – dans le périmètre tramé (« Air Liquide ») figurant sur le plan de zonage** : toute construction ou extension à l'exception de bâtis annexes.

## ARTICLE U 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.**

**Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- **dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Uep et Up:**
  - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
  - Les abris de jardin sous réserve qu'ils constituent le complément d'une habitation existante.
  - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
  - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre est autorisée à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. La nouvelle construction devra cependant respecter les règles définies aux articles U3, U4, U11, U12, U13.
- **en outre dans le secteur Uap**, les occupations et installations autorisées dans le secteur ne sont admises qu'à condition de ne pas entraîner de risques liés à la présence de pollution.
- **en outre dans le secteur Ucs** : les occupations et installations autorisées dans le secteur ne sont admises qu'à condition de ne pas entraîner de risques liés à la présence de cavités souterraines.
- **dans le secteur Uep :**
  - Les utilisations liées à la dépollution des terrains.
  - Les travaux d'adaptation des constructions et de maintenance strictement nécessaires à un bon fonctionnement des installations existantes.
- **dans le secteur Up :**
  - Les utilisations liées à la dépollution des terrains.
  - Les travaux de maintenance strictement nécessaires à la sécurisation des installations existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 628 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la sécurité routière et de la collecte des déchets urbains. Leur aménagement doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **2. Voirie**

L'emprise des voies à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise minimale des voiries ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres de plate-forme. Toutefois cette emprise peut être réduite – sans être inférieure à 5 mètres – si elle est justifiée par le parti d'aménagement.

Si les chaussées sont bordées de trottoir(s), ceux-ci devront être d'une largeur d'1,50 mètre libre de tout obstacle.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2. Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, après avoir reçu l'agrément des autorités compétentes.

### **3. Assainissement**

#### **a. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.
- Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable des collectivités territoriales concernées à l'aval du rejet.
- Les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

#### **b. Eaux usées**

- Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

#### **c. Eaux résiduaires industrielles**

- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement doivent être rejetées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **4. Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Implantation des constructions en bordure de voie**

- **dans les secteurs Ua, Uai et Uap, les constructions doivent être implantées :**
  - soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
  - soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement.
- **dans les secteurs Ub, Ubi, Ubr, Uc, Uci et Ucs, les constructions doivent être implantées :**
  - **en règle générale :**
    - soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement),
    - soit avec un recul de tout ou partie de la façade des constructions principales à usage d'habitation de 5 minimum à 15 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou par rapport à la ligne de recul qui s'y substitue. En cas de pignon à rue, le recul minimal peut être ramené à trois mètres,
    - soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou par rapport à la ligne de recul qui s'y substitue pour les autres destinations autorisées dans les secteurs,
    - soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement,
  - **en limite d'emprise de la voie publique quand celle ci est imposée au plan de zonage.**
- **dans les secteur Ud, Uep, Uf et Up, les constructions doivent être implantées :**
  - soit avec un recul de tout ou partie de la façade avant des constructions principales à usage d'habitation de 5 mètres minimum à 15 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou par rapport à la ligne de recul qui s'y substitue. En cas de pignon à rue, le recul minimal peut être ramené à trois mètres.
  - soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou par rapport à la ligne de recul qui s'y substitue pour les autres destinations autorisées dans les secteurs.

## **2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques**

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 10 mètres de la limite d'emprises ferroviaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions et annexes des bâtiments existants ; toutefois, elles ne peuvent être implantées dans la bande de recul minimal comprise entre la limite d'emprise de la voie et la façade (ou pignon) de la construction principale
- aux bâtiments à reconstruire sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. La nouvelle construction devra cependant respecter les règles définies aux articles U3, U4, U11, U12, U13.
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

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

**La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :**

- **à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.**
- **à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus sous conditions :**
  - que la construction soit adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin, et réalise une unité de volume avec celui-ci (hauteur et profondeur identiques),
  - qu'il s'agisse de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.
  - qu'en le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre et reconstruits sur le même emplacement, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants,
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants,
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.



## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

### **1. Hauteur relative**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (  $H = L$  ).

Toutefois, si la construction est édifée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

### **2. Hauteur absolue**

#### **Niveau de seuil :**

Dans l'ensemble de la zone, le seuil des constructions devra être rehausser de 0,20 mètre minimum par rapport au niveau moyen de l'axe de la voirie sans excéder 0,60 mètre sauf en cas de garage enterré ou semi-enterré ou il peut être porté à 0,90 mètre.

#### **Hauteur absolue :**

- **dans les secteurs Ua, Uai, Uap, Ub, Ubi et Ubr**
  - la hauteur des constructions principales constituant l'accompagnement des voies existantes devra respecter la hauteur de la construction voisine (la plus basse ou la plus élevée) sauf si celle-ci résulte d'une surélévation altérant l'ordonnance générale de la rue,
  - la hauteurs de toute construction nouvelle mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne pourra excéder **21,6 mètres au faîtage en Ua, Uai et Uap et 14,4 mètres au faîtage en Ub, Ubi et Ubr.**
- **dans les secteurs Uc, Uci, Ucs, Ud et Uf,** la hauteurs de toute construction nouvelle mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne pourra excéder 10,8 mètres au faîtage.
- **dans les secteurs Uep, Uf et Up,** il n'est pas fixé de contrainte de hauteur.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Dispositions générales**

**Dans les secteurs Ua, Uai et Uap**, les constructions nouvelles devront respecter, renforcer l'ordonnance générale de la rue quant aux volumes des constructions, à leur profil, à la nature des matériaux, du percement et de la modénature.

### **2. Dispositions particulières**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, les bâtiments annexes et extensions, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.
- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes; le recours à des toitures terrasses partielles est cependant toléré s'il répond à un projet architectural de qualité.
- Les modifications de façade, de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir, dans la mesure du possible, les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien,
- Les constructions à usage d'activités ou de dépôts doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.
- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
- Les paraboles, en surplomb du domaine public, sont interdites.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout et toutes les installations similaires seront placées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### 3. Les clôtures

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

- a. en limite d'emprise de la voie publique ou privée**, les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées :
- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non de plantations,
  - soit d'un grillage rigide de type serrurerie doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- b. en limite séparative**, les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées :
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
  - soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne pourra excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive.
- c. les murs d'intimité** seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du rez-de-chaussée et 20 mètres de longueur par rapport à la **limite d'emprise de la voie publique ou privée**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...).

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

### **1. Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols pour les voitures:**

- a. **pour les constructions à usage d'habitation** : il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors-oeuvre avec un minimum d'une place par logement, 1 place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- b. **pour les ensembles de logements pour personnes âgées** : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- c. **pour les constructions à usage industriel, commercial ou de service**, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 3 emplois créés ou pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nouvelle.
- d. **pour les constructions à usage de bureaux**, les règles applicables sont déterminées en fonction des périmètres délimités au PDU du Valenciennois (**document n°6**) relatif au stationnement des véhicules pour les constructions à usage de bureaux joint en annexe, qui distingue trois zones :
  - zone A – 300 mètres de part et d'autre du tracé du tramway.
  - zone B – 200 mètres de part et d'autre des tronçons haut niveau de service : section de la RD49 (Denain – Lourches) allant de la rue de Villars à l'entrée de Lourches et section de la RD 955 allant du carrefour avec le boulevard du 8 Mai 1945 à la sortie Sud de la commune.
  - zone C – reste de la commune.

#### **Les règles applicables sont les suivantes :**

- zone A : 1 place de stationnement maximum pour 200 à 300 m<sup>2</sup> de bureau,
- zone B : 1 place de stationnement maximum pour 150 à 200 m<sup>2</sup> de bureau,
- zone C : 1 place de stationnement maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureau.

Ces règles s'entendent hors emplacements de livraison pour les bureaux et hors emplacements de stationnement des véhicules nécessaires au service des bureaux

- e. **pour les équipements publics**, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

## 2. Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols pour les vélos:

Résidence universitaire, foyer	1/chambre
Lieux de travail	1/10 emplois
Ecole (collège, lycée)	1/ 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Université	3/10 étudiants
Administrations	2/10 guichets
Equipement culturel	1/10 utilisateurs simultanés
Equipement sportif	2/10 places de vestiaires
Cinéma, théâtre	1/50 places assises
commerce (centre)	1/100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce (périphérie)	1/250 m <sup>2</sup> de surface de vente
Gare ou arrêt	5/300 voyageurs

En outre, dans le cas de la construction d'un immeuble neuf à usage d'habitation comportant au moins trois niveaux, il sera aménagé une aire de stationnement destinée aux vélos dans un local clos au rez de chaussée, d'une dimension de 1,5m<sup>2</sup> par logement construit.

## 3. Dispositions particulières :

**Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :**

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement,** le constructeur est autorisé à aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les plantations nouvelles, l'usage d'essences locales sera privilégié (cf. liste en annexe).

Les espaces libres, hormis les Places Publiques, doivent être aménagés en espaces verts, aires de détente ou de jeux, représentant une surface de 5% minimum de la zone totale à aménager.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Ces espaces publics peuvent constituer un complément aux emprises des voiries ouvertes à la circulation automobile prévues à l'article U3 et être traités en mails plantés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est fixé à :**

- **1,44 pour les secteurs Ua, Uai et Uap,**
- **0,96 pour les secteurs Ub et Ubi,**
- **0,72 pour les secteurs Uc, Uci et Ucs,**
- **0,48 pour le secteur Ud.**

Il peut être porté, pour les constructions dont le rez-de-chaussée est entièrement consacré à une activité commerciale ou artisanale à :

- 1,80 pour les secteurs Ua, Uai et Uap,
- 1,20 pour les secteurs Ub Ubi,
- 0,96 pour les secteurs Uc, Uci et Ucs,

**Il n'est pas fixé de COS pour les secteurs Ubr, Uep, Uf et Up.**

**Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas :**

- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.