

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

ZONE UE

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Préambule

Zone mixte à vocation d'habitation, de commerces et d'équipements, caractérisée par un bâti implanté en recul vis-à-vis des voies de desserte et accompagné par des espaces verts privés conférant à l'ensemble un aspect paysagé.

UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les industries.
- 1.2- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées aux commerces de détail, de proximité et de profession libérale dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 1.3- Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement et à l'activité ou à la vie de la zone.
- 1.4- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- 1.5- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat.
- 1.7- L'amarrage permanent de bateaux ou péniches.
- 1.8- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- 1.9- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.10- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- 1.11- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000.
- 1.12- Toutes modifications des éléments classés, répertoriés sur le plan de zonage, portant atteinte à leur unité d'aspect ou à leur caractère architectural.
- 1.13- La démolition des immeubles définis en annexe à préserver.

UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :

- 2.1- Les constructions liées à l'exercice d'une activité tertiaire, commerciale ou d'une activité artisanale dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- 2.2- Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000.
- 2.3- Pour les constructions et espaces paysagers à préserver ne seront admis que :
- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
 - les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.
- 2.4- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pourront être reconstruites à l'identique.

UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
 - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3.6- Une voie privée ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur minimum de 5 mètres et une aire de retournement pour les véhicules et desservir au moins 5 logements.

UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2- Assainissement

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Eaux pluviales

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.
Pour les logements individuels, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1- Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 6.2- Des saillies ou débords de 1 m maximum sont autorisées en surplomb, de la marge de retrait de 5 mètres. Seuls les escaliers d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre pourront être implantés dans la marge de retrait.
- 6.3- Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de retrait.. Les reconstructions après sinistre sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres.
Seules les annexes et les extensions/surélévations de constructions existantes pourront être implantées au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement.
- 6.4- Les constructions à usage commercial d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de recul définies ci-après.
- 7.2- L'implantation des constructions devra se faire avec un retrait obligatoire sur une des limites séparatives, dans la bande constructible des 20 mètres comptée à partir de la marge de recul de 5 mètres.
- 7.3- La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres (annexes comprises).
- 7.4- Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition en annexe) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum ; sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.
- 7.5- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :
 - leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
 - hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faitage.
- 7.6- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 2,5 mètres.
Cependant dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée sur cette limite une surélévation pourra être autorisée à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 7 m.

- 7.8- Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres des limites séparatives.
- 7.9- Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 8 mètres de ces limites, devront présenter un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètre de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois).
- 7.10- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des bâtiments existants ou à construire soit au moins égal :
- à 8 mètres si la façade de l'une des constructions comporte des vues directes,
 - à 4 mètres dans le cas contraire.
- 8.2- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues ne peut être inférieure à 8 mètres.

UE 9 - L'emprise au sol des constructions

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

UE 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1- La hauteur maximale des constructions principales

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres.

10.2- Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.
- Aux constructions autorisées dans le cadre des zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pour lesquelles la hauteur des constructions est majorée de 50% de la différence entre le terrain naturel et la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1910).

UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

- 11.1.1- Les constructions de toute nature et les terrains non bâtis, doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages environnants.
- 11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment 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.

- 11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.
- 11.1.5- Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue et les panneaux solaires ne devront pas être visibles de la rue.
- 11.1.6- Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.
- 11.1.7- Pour les constructions à préserver la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture doivent être conservées ou restaurées.
- 11.1.8- Les façades des constructions ne devront pas excéder 30 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts publics.

11.2- Matériaux des constructions

- 11.2.1- L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de mâchefer, parpaings, etc...), est interdit.
- 11.2.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades feront référence aux enduits et matériaux locaux.

11.3- Toitures et ouvertures de toit

- 11.3.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Ces pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la Mansart. Des pentes plus faibles et des toits terrasses peuvent être autorisés pour les commerces à condition qu'ils soient masqués par un bandeau ainsi que pour les vérandas et les annexes. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.
- 11.3.2- Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés avec les dispositifs édictés par les normes H.Q.E (Haute Qualité Environnementale) et dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
- 11.3.3- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc naturel, plaques de Fibrociment ou apparenté, sont interdites.
- 11.3.4- Les lucarnes rampantes sont interdites.

11.4- Clôtures

- 11.4.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres, sauf pour les clôtures en bordure du domaine ferroviaire avec une hauteur maximum de 2,30 mètres. Pour les équipements publics et d'intérêts publics, la hauteur sera portée à 2,50 mètres.
- 11.4.2- Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des piliers, lesquels ne devront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent.

La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 80% de leur surface.

Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) ou plastiques, ce dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale, compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville.

Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50 mètre.

11.4.3 - Les clôtures en limites séparatives peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

11.4.4 - Dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) les clôtures seront obligatoirement ajourées.

UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

12.1.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

12.1.2- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

12.2- Nombre de place de stationnement

12.2.1- Pour les équipements d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.2- Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 60 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N), 2 places de stationnement de 61 à 170 m², 3 places de stationnement au-delà de 171 m² avec une place supplémentaire par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

12.2.3- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

12.2.4- Pour les constructions à usage de bureau, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 40% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).

12.2.5- Pour les constructions à usage d'industrie et de dépôt, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).

12.2.6- Pour les autres commerces et équipements la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**13.1- Règles générales**

- 13.1.1- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.1.2- Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.
- 13.1.3- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.
- 13.1.4- Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées au plan de zonage, sont à préserver.
- 13.1.5- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

13.2- Plantations

- 13.2.1- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% du terrain.
- 13.2.2- Les espaces libres doivent être plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre.
- 13.2.3- Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.
- 13.2.4- Les parkings enterrés avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traités en espaces verts plantés.
- 13.2.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

UE 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**14.1- Règles générales**

- 14.1.1- Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) maximum applicable au terrain est fixé à 0,60.

14.2- Cas particuliers

- 14.1.1- Les règles de C.O.S. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général, publics ou privés.
- 14.1.2- Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à celle obtenues par l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre, afin de ne pas dénaturer le structure urbaine actuelle :
- seront autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation, de confortation ou de transformation des constructions existantes et ce dans leurs structures, leurs volumes et leurs gabarits actuels : ces travaux devront être compatibles avec les dispositions des articles UE1 et UE2.

**TITRE IV- DEFINITIONS EXPLICATIONS
COMMENTAIRES**

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est "l'alignement actuel"; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés, annexe 5.9 du présent règlement.

AMELIORATION ou AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières : l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

(Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.)

ANNEXES

Sont considérées comme annexes les locaux secondaires non contigus des constructions à usage d'habitation, constituant des dépendances d'une S.H.O.B de 20 m² maximum, tels que : celliers, réserves, garages, remises, abri de jardin, abri bûches, ateliers non professionnels, local à vélo.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre, par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent) à la surface de la parcelle.

(Nota : les débords de plus de 0,8 mètre. seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Par application de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la

superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors oeuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan d'urbanisme local et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme et par les circulaires n° 90-80 du 12 novembre 1990 et n°99-49 du 27 juillet 1999.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré.

DIVISION DE PROPRIETE

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

HABITATION INDIVIDUELLE OU PAVILLON

Construction comprenant un ou deux logements dans un même bâtiment, avec copropriété du sol (sans division possible).

HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions se mesure du niveau du terrain naturel au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Pour les constructions à toiture à pentes, il s'agit de la hauteur au faîtage.

Les bâtiments devront s'intégrer en totalité dans le vélum, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel défini comme suit :

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement

LIMITES LATERALES

Toute limite perpendiculaire à l'alignement de la voie.

LIMITES EN FOND DE PARCELLE

Toute limite parallèle à l'alignement de la voie.

LONGUEUR DE FACADE

Cette longueur sera mesurée au droit de la construction.

LUCARNE RAMPANTE



MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

TERRAIN/UNITE FONCIERE/PROPRIETE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

VUE DIRECTE

Elle est constituée par un rectangle qui doit rester libre de toute construction. Sa largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. La largeur de la vue ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasses, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,
- Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,
- Les balcons,

Ne sont pas considérées comme des vues directes :

- Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif existant formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)
- Les baies et fenêtres des pièces telles que WC, salle de bain, cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m²
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètres du plancher au dessus duquel elles sont situées,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides