

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE
--

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire, sous la forme de maisons individuelles, y sont admis les équipements publics ou d'intérêt général, et sous certaines conditions les petites activités.

**sur le territoire de la Commune de VILLIERS sur MARNE
la Zone UE est constituée de 2 secteurs UE a et UE b**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol admises :

- les constructions destinées à l'habitation sous la forme de maisons individuelles et leurs annexes.
- La construction de plusieurs maisons individuelles sur un même îlot de propriété et ce dans les conditions fixées à l'article UE 5.
- les commerces de moins de 200 m² de surface commerciale.
- Les activités artisanales ou apparentées, les activités tertiaires ainsi que celles liées à l'exercice d'une profession libérale, dans la mesure où elles sont liées à une habitation et que leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement. Dans tous les cas, la surface hors œuvre brute affectée à l'activité devra être inférieure à celle affectée à l'habitation.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt général.
- L'aménagement des installations mêmes classées existantes, interdites aux termes de l'art. UE 2, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Toutes installations ou équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions destinées au stationnement des véhicules, dans la limite des normes minimales fixées par l'article UE 12.
- En application des dispositions de l'article R 123 21 (2° d) du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs délimités, la démolition de toute ou partie des immeubles répertoriés à l'annexe II du présent règlement pourra être interdite ou soumise à des conditions particulières définies dans le cadre d'une autorisation de démolir.

Sont également admises dans la mesure où elles sont liées à une habitation, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article UE 2.

Article UE 2 Types d'occupations ou d'utilisation du sol interdits : (sous réserve des dispositions de l'article UE 1)

- Les habitations collectives ou immeubles collectifs d'habitation.
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'art. UE 1.
- Les activités nouvelles et les commerces autres que ceux visés à l'art. UE 1.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 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 du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- 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 verts.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UE 4.
- Les constructions destinées au stationnement autres que celles visées à l'article UE 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être 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.

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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) 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.

Sur les voies publiques, lorsque les circonstances l'imposeront, il ne pourra être autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain.

Article UE 4 Desserte 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 les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-deshuileur.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée .

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées. Un dispositif d'assainissement individuel peut être admis et ce en conformité avec les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. Dans tous les cas, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour que la construction puisse être raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur.
- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en général, une fosse septique "toutes eaux") suivie d'un élément épurateur ; en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol.
- des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues, fossés ...) est autorisé dans certaines circonstances.

L'article 35 de la Loi sur l'eau transposé au Code des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. La Commune peut également prendre à sa charge l'entretien de ces systèmes.

Dans le même sens, l'article 36 de la Loi sur l'eau stipule qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L. 35-10 ainsi rédigé : "les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge par le service".

Renforcement du réseau d'eau potable

Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent POS et rendus nécessaires pour la réalisation

de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme.

Article UE 5 Caractéristiques des terrains :

1) Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

- être de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaire, un rectangle de 6 m. par 8 m. au minimum ; cependant, cette condition ne sera pas exigée pour les terrains existants à la date d'entrée en vigueur de présent règlement.
- avoir la longueur de façade minimale mesurée au droit de la construction et la surface indiquées au tableau ci-après :

ZONE	secteurs	Dimensions minimales	
		surface	façade
UE	UE a	300 m ²	10 m
	UE b	400 m ²	15 m

2) Lotissements - Pavillons groupés - Divisions de propriété et détachements de parcelles.

Lotissements - divisions de propriété et détachements de parcelles

Pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelles devra disposer dans le secteur UE a d'une surface minimale de 400 m² et d'une largeur de façade d'au moins 10 m. ; ces dimensions sont respectivement portées à 500 m² et 15 m. dans le secteur UE b. Cependant, ces conditions ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

Pavillons groupés (copropriété ou permis valant division)

En cas de construction de plus d'une habitation individuelle sur un même îlot de propriété, la surface minimale du terrain supportant l'opération devra être égale à 400 m² dans les secteur UE a et à 500 m² dans le secteur UE b multipliée par le nombre de logements.

En l'absence de desserte par les réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement, les lotissements et les pavillons groupés, sont interdits.

3) Équipements publics ou d'intérêt général :

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés :

- à des équipements collectifs à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier, à des équipements publics ou d'intérêt général ;
- à l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie.

4) Terrains inconstructibles supportant des bâtiments existants :

Cependant, sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques minimales, seront autorisés, dans les limites définies dans le cadre de l'art UE 14.:

- les travaux correspondants aux critères d'amélioration des constructions ou la construction d'annexes isolées.
- la reconstruction après sinistre ou péril et ce dans le respect des autres règles de la zone UE.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En bordure des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité, les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 24 m. comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie).

Cette bande de constructibilité de 24 m. est également applicable à partir de la limite tenant lieu d'alignement en bordure des voies privées existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à condition : qu'elles aient une largeur d'au moins 3 m., qu'elles soient ouvertes à la circulation et qu'elles desservent plusieurs propriétés, ainsi qu'aux emplacements réservés à usage de voirie.

Dans tous les cas, au delà de cette bande de 24 m., à l'exception des constructions visées à l'article 7, les constructions nouvelles sont interdites.

De plus :

Les constructions devront être édifiées, sauf indication contraire portée au plan, à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie). Pour les voies privées existantes d'une largeur d'au moins 3 m. et les emplacements réservés à usage de voirie, ce recul sera appliqué par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de recul.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4 m de longueur ; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

I) REGLES GENERALES

a) règles communes

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 11 m., les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait,

- si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 11 m. et 17 m., un retrait au moins par rapport à l'une des limites latérales sera obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 17 m., les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les bâtiments annexes seront obligatoirement implantés sur au moins une limite séparative selon les conditions de hauteur et avec les pentes de toitures définies ci-après (cf. croquis), et respecteront une longueur au plus égale à 8 m.

Dans tous les cas, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait, ces dernières pourront cependant être admises sur cette limite pour l'agrandissement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'après travaux la hauteur de la construction n'excède pas une hauteur de 5 m. sur cette limite.

La longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,00 m. de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative, en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

En cas de retrait (marge) sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être égal :

- à au moins 8,00m., si la façade comporte des vues directes
- à au moins 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la surface H.O.B. de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à celles existante avant travaux ; dans tous les cas la longueur après travaux du pignon ou de la façade ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

La longueur des vues directes à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les terrasses et balcons de plus de 0,60 m. de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limites séparatives ou à moins de 4 m. de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

b) Règles spécifiques aux constructions nouvelles et agrandissements

- Dans une bande de 20 m. comptée à partir de la marge de recul visée à l'article 6 :

sont admises les constructions de toute nature.

- Au delà de la bande de 20 m. visée précédemment.

Ne seront admis que :

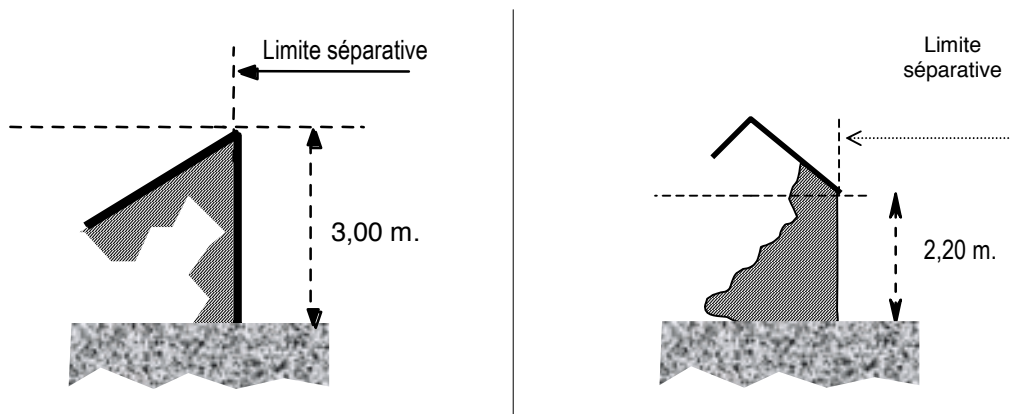
- o la construction ou l'agrandissement des bâtiments publics ou d'intérêt général.
- o l'agrandissement des constructions existantes destinées à l'habitation
- o à l'exception des annexes, la reconstruction après sinistre ou péril nécessitant la démolition.

c) Règles spécifiques aux annexes

- les gabarits représentés ci-dessous ne sont exigibles que sur une limite séparative

Les annexes ne peuvent excéder 3,00 mètres sur limite pour les toits à une pente

Les annexes ne peuvent excéder 2,20 mètres sur limite pour les toits à plus d'une pente



II) REGLES PARTICULIERES

L'ensemble des règles précédentes pourra être modifié :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux dites règles,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie.
- pour le stationnement des véhicules à gabarit particulier (camping-car, caravane, camionnette...)
- pour tenir compte de l'implantation d'équipements publics et d'intérêt général.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égal :

- à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe,
- à au moins 2,50 m. dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UE 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ainsi que les sous-sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain en secteur UE a et 35 % en secteur UE b ; ces valeurs sont portées à 50% pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Article UE 10 Hauteur maximum des constructions :

Les différentes hauteurs "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement :

- en secteur UE a 7,50 m. et 10 m.,
- en secteur UE b 7,50 m. et 12 m.,

Dans les deux secteurs, la hauteur plafond est ramenée à **3 m.** pour les bâtiments annexes non attenants à la construction principale.

Des exceptions pourront être faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux,...)

Article UE 11 Aspect extérieur :

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.

- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Les toitures Mansart ou apparentées sont interdites.
- Sans préjudice du 1^{er} alinéa, les toitures devront présenter une pente d'au moins 35° par rapport à l'horizontale ; cependant, cette pente minimale ne sera pas exigée pour la couverture des annexes implantées indépendamment de la construction principale (cf. croquis article UE7) et les vérandas. Des pentes de toits inférieures pourront être accordées pour des bâtiments à performance énergétique.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc...), est interdit.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 90 cm de hauteur, portails et piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.
- En ce qui concerne les équipements publics, les clôtures pourront atteindre 2,50 mètres.

Nota : pour les clôtures, la hauteur maximum est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

- Les panneaux solaires photovoltaïques intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction sont autorisés.

Article UE 12 stationnement :

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique pour assurer le stationnement des véhicules doivent être d'au moins :

Habitat : 2 places par logement

Autres constructions autorisées dans le cadre de l'article UE 1 :

- jusqu'à 100 m² de S.H.O.N. 3 places + 1 place par 100 m² de S.H.O.N. supplémentaire

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Équipement d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité de l'équipement et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe,
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Desserte des places de stationnement : En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement sur une même propriété, celles-ci doivent être desservies à partir d'un accès unique sur la voie.

Article UE 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres devra se limiter au strict nécessaire pour la réalisation des constructions autorisées.
- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40% de la surface du terrain, ce pourcentage étant ramené à 30% pour les équipements publics. Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espace verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traités en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface du terrain.
- Les cours des équipements scolaires seront comptés pour moitié dans le coefficient d'espace de pleine terre.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

Les espaces boisés classés (T.C.) 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. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable, sauf cas particuliers visés au 2) ci-après, est fixé à :

0,40

- 2) En cas de sinistre ou d'arrêt de péril entraînant la démolition, pour les constructions existantes dont la surface de planchers est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné, la S.H.O.N à reconstruire sera au plus égale à celle existante avant travaux.

- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Une bonification du COS de 10% est possible pour les projets qui prévoient une isolation optimale et l'installation de dispositifs à énergie renouvelable.

Article UE 15 Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol :

Néant