

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités, qui s'étend en limite Ouest de la zone UA, du Cours du 14 Juillet à la place du Foirail en passant par la place Kennedy.

Son caractère central doit être affirmé et renforcé.

Elle comprend un secteur UBi, qui recouvre les terrains concernés par la zone inondable de la Garonne (cf. document n°5 du P.O.S.). Tout projet d'occupation du sol y est soumis à l'examen préalable du service compétent, qui peut édicter des prescriptions et devra comporter les cotes NGF du terrain.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

A. Hors secteur UBi, les constructions ou installations suivantes ne sont pas assujetties à des conditions de mise hors d'eau :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles que habitations, commerces, services, etc...
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivélé, répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent

pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

4. Les aires de stationnement des véhicules particuliers et les parcs de stationnement urbain.

5. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

B - En secteur UBi, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique et du respect de la réglementation en vigueur, les conditions à respecter vis-à-vis de l'inondabilité sont les suivantes

1. Conditions générales :

- préserver les conditions d'écoulement des eaux,
- assurer la sécurité des personnes,
- prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,
- ne pas entreposer de produits polluants.

2. Constructions neuves :

- Lorsque la cote du terrain naturel avant travaux de la parcelle est supérieure à 12,50 m NGF, le premier niveau de plancher habitable doit être établi au-dessus de la cote 14,50 m NGF.

3. Constructions existantes. Sont autorisés :

- L'extension des constructions existantes, sous réserve de la mise à la cote 14,50 m NGF du premier niveau de plancher habitable et que la cote du terrain naturel de la parcelle soit supérieure à 12,50 m NGF.
- les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les nuisances et la vulnérabilité des biens,
- les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, ainsi que les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.
- la reconstruction, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. En cas de destruction par un sinistre autre qu'une crue torrentielle, la reconstruction à Surface Hors Œuvre Brute égale pourra être autorisée. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles UB 2 à UB 15,

4. Dans les deux cas précédents, le rez-de-chaussée situé au-dessous de la cote 14,50 m NGF pourra être utilisé en locaux inhabitables tels que stationnement, remises diverses, activités permanentes dont les équipements pourront être mis hors d'eau dans le délai de montée des eaux.

4. RECOMMANDATIONS

- Les constructions seront conçues pour résister à une vitesse d'eau supérieure à 2 m/s.
- Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés au-dessus de la cote 14,50 NGF.
- A l'occasion de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de toute partie de la construction située au-dessous de la cote 14,50 NGF :
 - *l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux hydrophobes*
 - *les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofugés ou anti-corrosifs.*
 - *les revêtements des sols et des murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.*
- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus de la cote de 14,50 m NGF.
- Les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de murets de protection arasés à la cote 14,50 m NGF.
- Le mobilier d'extérieur en dessous de la cote 14,50 m NGF sera ancré ou rendu captif, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable.
- Le stockage situé en dessous de la cote 14,50 m NGF des produits sensibles à l'eau ou dangereux devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote 14,50 m NGF.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
2. Les lotissements à usage d'activité.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
5. Les camps de tourisme (permanents ou saisonniers), de loisirs et les camps déclarés.
6. Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
7. Les villages de vacances.
8. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.

9. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UB 1, alinéas 3 et 4.

10. Les carrières et gravières.

11. En secteur UBi :

a) Constructions neuves :

- Toute construction se situant sur des parcelles dont la cote du terrain naturel avant travaux est inférieure à 12,50 m NGF.
- Toute construction dont le premier niveau habitable est situé en dessous de la cote 14,50 m NGF.

b) Constructions existantes :

- Toute extension de construction existante se situant sur des parcelles dont la cote du terrain naturel est inférieure à 12,50 m NGF.
- Tout aménagement ayant pour conséquence d'accentuer les risques.
- L'aménagement des sous-sols.
- Tout aménagement visant à situer le premier niveau habitable au-dessous de la cote 14,50 m NGF.

c) Dans les deux cas précédents :

Tout aménagement du rez-de-chaussée situé en dessous de la cote 14,50 m NGF à usage de locaux habitables y compris commerces et entrepôts.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

En secteur UBi, les accès doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m le plus généralement réservés à la chaussée.

Ces largeurs sont portées respectivement à 10 m et 6 m pour les voies primaires des lotissements.

Une largeur de plate-forme de 4 m est toutefois admise pour la desserte de trois logements au plus.

En secteur UBi, les voies doivent être arasées au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En secteur UBi, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

En secteur UBi, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales étant impossibles, les raccordements au réseau d'évacuation des eaux pluviales devront être équipés de clapets anti-retour avant leur point de jonction au réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout au moins, de réaliser la partie Génie Civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute division en vue de la construction doit avoir pour effet de créer des parcelles présentant des dimensions suffisantes pour permettre l'inscription d'un cercle de 5 m de diamètre.

Ces dispositions ne sont pas applicables à l'intérieur des groupes d'habitations ni aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.).

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Sur les Cours des Fossés, de Lattre de Tassigny et du 14 Juillet, toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes.

Sur les autres voies, toute construction ou installation, balcons non compris, peut être édifiée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être compris entre 0 et 6 mètres.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

2. Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Lorsqu'une construction est déjà implantée sur le terrain ou, dans un projet comportant plusieurs bâtiments, lorsque l'implantation d'une construction principale est prévue en conformité avec les prescriptions de l'alinéa 1.
D'autres constructions peuvent alors s'implanter librement sur l'arrière du terrain.
- c) Sur les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.
- d) Dans le cas d'un équipement public ou par rapport aux voies internes à créer dans le cas d'une opération d'ensemble, pour permettre la réalisation en façade d'espaces communs ou d'aires de stationnement plantées.
La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.
- e) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement défini à l'article UB 6, une partie au moins des constructions doit être édifiée en ordre continu ou semi-continu sur tous les niveaux.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative touchant une voie.

2. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la (ou des) limite(s) séparative(s) de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. TOUTEFOIS, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Sur les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, où les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, semi-continu ou discontinu sans considération de la bande de 20 mètres.
- b) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- c) En fond de parcelle, pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite.

Cette hauteur est portée à 4 mètres dans le cas de bâtiment à toiture une pente avec écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur du terrain.

- d) En fond de parcelle, pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- e) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout des couvertures ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBi, le premier niveau habitable des constructions doit être établi au-dessus de la cote 14,50 mètres N.G.F.

2. TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2. RÈGLES D'INSERTION SELON LA NATURE DES OPÉRATIONS

a) Bâti ancien existant :

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toitures,
- les formes et les proportions des percements,
- les matériaux utilisés et les couleurs pour les murs, la ou les couvertures, si ces matériaux ne sont pas proscrits dans le présent règlement,
- les éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (formes, découpes, matériaux et couleurs).

Toute autre disposition, comme ajout contemporain, sera appréciée sur dossier (volet paysager du permis) ou par entretien avec le Service Départemental d'Architecture.

b) Bâti neuf traditionnel :

En ce qui concerne le bâti neuf traditionnel, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages, dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures,
- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés, en couverture, pour les murs, les menuiseries, les éléments de clôture ou de serrurerie.

c) Bâti neuf contemporain :

En ce qui concerne le bâti contemporain, le volet paysager devra argumenter des choix faits, tout particulièrement s'il est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et/ou de bâti ancien (c'est-à-dire que le bâtiment neuf puisse être vu **en même temps** que le monument ou le bâti ancien).

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire, de teintes claires mélangées. Un système mixte utilisant ces tuiles comme matériau de recouvrement est admis.

Ces toitures doivent être en général à deux pentes, avec faitage parallèle à la voie (ou à l'une des voies sur les parcelles d'angle). Les croupes sont autorisées lorsqu'elles contribuent à une meilleure insertion dans le paysage urbain. Les pentes ne doivent pas excéder 40 %.

Les bâtiments, autres que l'habitation, peuvent être couverts en plaques de fibro-ciment de teintes grise ou imitation tuile lorsque cette couverture n'est pas visible des voies publiques.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

Les terrasses accessibles sont admises, lorsqu'elles s'insèrent correctement dans le paysage urbain environnant, pourvu que les garde-corps ne soient pas constitués de matériaux entièrement translucides.

b) Murs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Les installations de chauffage et de climatisation en façade sur fonds publics et sur fonds privés sont interdites.

c) Clôtures

Seuls sont autorisés en façade :

- les murs hauts permettant d'assurer la continuité du bâti, réalisés avec le même soin que la façade,
- les grilles sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut.

En secteur UBi, les clôtures pleines et les clôtures à plus de 3 fils avec poteaux espacés de moins de 3 m faisant obstacle à l'écoulement principal des eaux sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

a) Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement, pour toute opération comportant plus de trois logements.

En cas de rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, il n'est pas exigé de place supplémentaire, mais le nombre de places de stationnement existantes doit être maintenu.

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) :

1 place de stationnement par tranche (ou fraction de tranche) de 50 m² de surface de plancher hors œuvre au-delà des 50 premiers mètres carrés de la surface de vente pour les commerces et des 50 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette pour les bureaux.

- Pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 2 chambres.

1 place de stationnement pour 8 m² de salle de restaurant.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même;

- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier;

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

- soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

c) En secteur **UBi**, les aires de stationnement devront comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Pour toute opération de construction portant sur plus de 200 m² de S.H.O.N. et autre que la réfection ou l'aménagement d'un bâtiment existant, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre planté.

Les espaces consacrés à la voirie et au stationnement peuvent être comptés dans ces 15 % lorsqu'ils font l'objet d'un traitement paysagé adapté au milieu urbain et contribuent à une meilleure irrigation des îlots.

En secteur UBi, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacle à l'écoulement principal des eaux sont interdites, à l'exception des plantations d'arbres à plus de 5 m des berges, les arbres étant espacés de plus de 10 m dans le sens principal du courant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **1,5**.

Il peut être porté à **2** pour les opérations réalisées sur un terrain d'au moins 3000 m² et comportant des commerces ou services (privés ou publics).

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Lorsque l'application des articles UB 1 à UB 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S, le dépassement de ce dernier est autorisé pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme dûment vérifiées.

Le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue aux articles L.332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R.332-1 et suivants dudit Code.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre, au maximum à surface hors œuvre nette identique selon les dispositions de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 10 de la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, repris par l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, une possibilité de dépassement du C.O.S. est admise, dans la limite de 20 %, pour la construction de logements sociaux.

