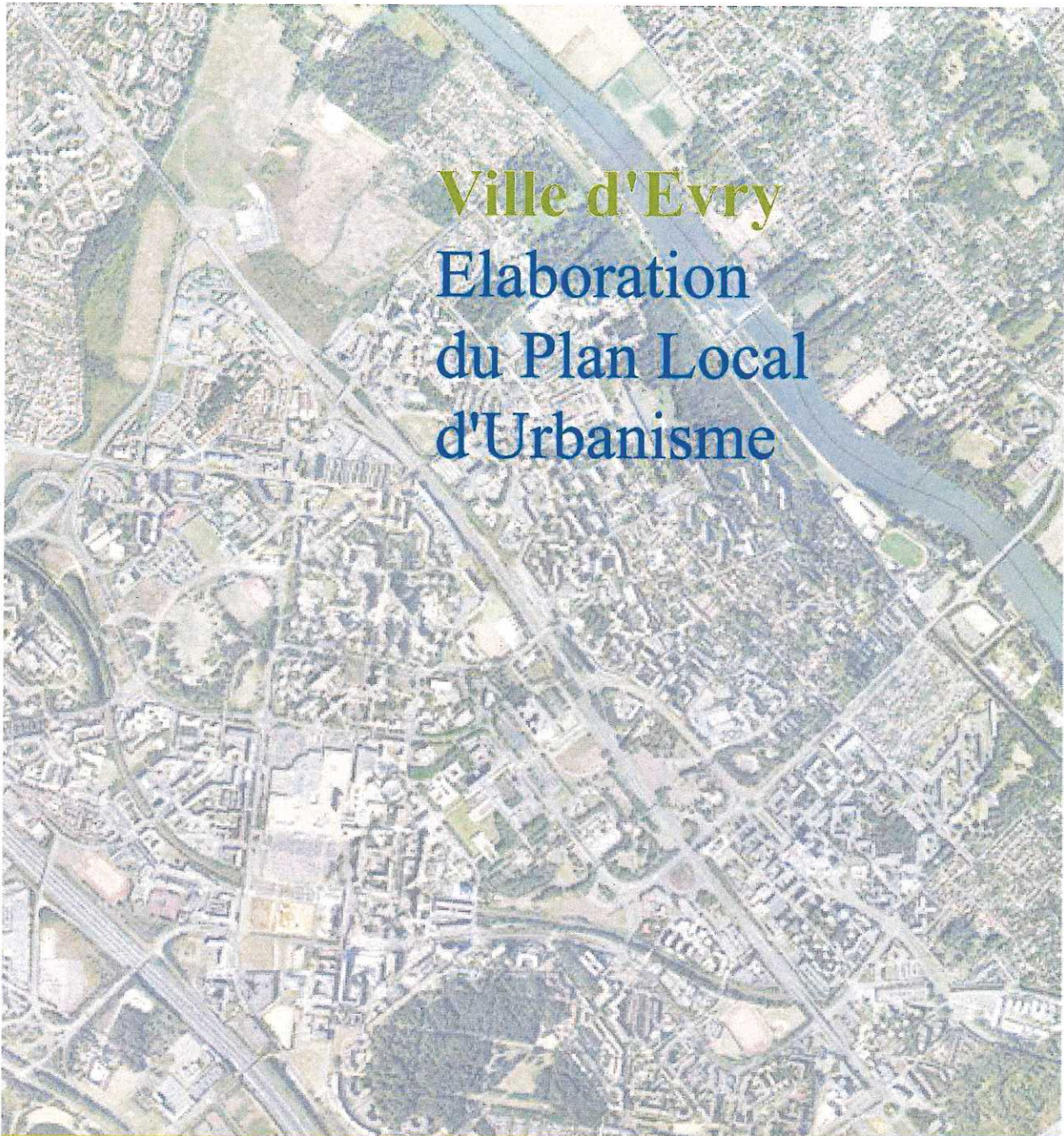




Ville d'Evry Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

6 - Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 2 avril 2009

Document rectifié suite aux remarques du Préfet par
délibérations du 9 juillet 2009 et du 12 novembre 2009

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U r

Résidentiel

- U r 1 - Secteur avenue de la Liberté et Decauville
- U r 2 - Secteur Parc aux Biches
- U r 3 – Secteur Bras de Fer et rue des Vignes
- U r 4 – Secteur Voie ferrée, rue du Seine, avenue Patton
- U r 5 – Secteur Fragonard
- U r 6 – Secteurs ville nouvelle

ARTICLE 1 U r - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions à usage agricole, industriel, ainsi que les entrepôts.

ARTICLE 2 U r - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

En tous secteurs :

Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition :

- que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher (SHON) affectée à l'activité

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage » les éventuelles constructions édifiées en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

En secteur U r 6 uniquement :

Pour les parcelles déjà occupées par une construction à usage de logement et sous réserve du respect des autres règles, ne sont autorisées que :

- les aménagements dans le volume existant
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient réalisées du côté du jardin et non côté rue, à rez-de-chaussée sur un seul niveau, et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol
- la construction d'annexes à l'habitation dans la limite d'une annexe par parcelle ou par logement (hors garage), dont la dimension n'excèdera pas 4 m² et la hauteur 2,50 m au point le plus haut
- les surélévations du bâti existant dans le respect de l'article 10 du présent règlement et à condition que cette extension s'intègre de manière harmonieuse avec le volume bâti existant et mitoyen.

Dans le secteur UR 3 situés en zone inondable dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 20 octobre 2003, les constructions devront respecter les prescriptions imposées par ce document. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Rappels : 1°- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003, du 28 février 2005 et du 20 décembre 2005. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

2°- Les démolitions : le permis de démolir ayant été institué en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

3°- Clôtures : en application de la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

4° - Conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

ARTICLE 3 U r - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut assurée soit par une voie publique soit par servitude légalement instituée sur une voie privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et les véhicules de secours.

Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à 2 mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés, sauf véhicules d'entretien et personnes à mobilité réduite en fauteuil roulant motorisé.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE 4 U r - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Pour les parcelles desservies par le réseau public d'assainissement collectif : Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement eaux usées.

- Eaux usées domestiques : ce sont les eaux ménagères et les eaux vannes.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau.

- Eaux usées non domestiques : ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus.

Ces eaux sont renvoyées au réseau public eaux usées, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation, dans certains cas particuliers devront être passées des conventions spéciales de déversement.

b) Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales seront privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, le débit de fuite sera limité à 4l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries sont traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet au réseau public. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers

Si les réseaux publics sont réalisés en souterrain, les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être aussi en souterrain.

Si le réseau public n'existe pas sur le secteur, les constructions ou installations devront être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur, tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE 5 U r - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible une unité foncière doit avoir une surface minimum de

- **Secteur U r 1 et 2** : il n'est pas fixé de règle
- **Secteur U r 3, 4, 5**: 400 m² sauf dans le secteur U r 4 * où la taille minimum de parcelle est fixée à 800 m².
- **Secteur U r 6** : Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois cette règle ne s'applique pas en cas :

- d'aménagement dans le volume existant à la date d'application du présent règlement
- d'extension d'un volume existant à la date d'application du présent règlement, dans le respect des différents articles du règlement.
- de reconstruction à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 6 U r - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- Secteurs U r 1, 2, 3, 4 et 5

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique. Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons et marquises.

Toutefois, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur. Lorsqu'une construction existante est implantée entre 4 mètres et 5 mètres de l'emprise de la voie, l'extension de cette construction peut s'effectuer dans le prolongement horizontal de la façade actuelle.

Cas particuliers :

- les constructions implantées le long de l'avenue du Général Patton devront respecter les marges de retrait définies sur le plan de zonage.
- le long du Boulevard Aguado les constructions devront être implantées à l'alignement.

Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres :

- par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.

Par rapport à l'autre voie, elle doit respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 2,50 mètres.

- **Secteur U r 6** : les constructions peuvent être implantées à la limite avec l'emprise publique ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics permettant l'exploitation du chemin de fer pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Secteurs U r 1 et 2 :

- Limites séparatives latérales : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Par rapport aux autres limites séparatives, elles seront implantées en retrait.

Secteurs U r 3, 4 et 5 :

Par rapport aux limites séparatives latérales, si la façade de terrain sur le domaine public est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait.
Si la façade de terrain sur le domaine public est égale ou supérieure à 15 mètres, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives, elles seront implantées en retrait.

Secteurs U r 6 :

- Limites séparatives latérales : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Par rapport aux autres limites séparatives, elles seront implantées en retrait.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

Par rapport aux limites latérales :

Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres.

Si la façade ne comporte pas d'ouvertures, elle doit être implantée à une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade avec un minimum de 2 mètres.

Par rapport aux limites de fond de parcelles : la marge minimum de retrait est de 5 mètres.

Toutefois en secteur U r 4 * la marge de retrait par rapport à toute limite séparative est fixée à deux fois la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 14 mètres.

Les modalités de calcul de la hauteur de la façade (H) ainsi que de la marge de retrait (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics permettant l'exploitation du chemin de fer pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Si l'une des façades située en vis-à-vis comporte des ouvertures, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres.

Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois en secteur U r 4 *, la marge de retrait entre deux constructions situées en vis-à-vis est, dans tous les cas, fixée à deux fois la hauteur de la façade la plus haute située en vis-à-vis avec un minimum de 14 mètres.

Les modalités de calcul de la hauteur de la façade (H) ainsi que de la marge de retrait (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 U r - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :

- secteur U r 1 : 60% de la surface de la parcelle.
- secteur U r 2 : 40% de la surface de la parcelle.
- secteur U r 3 et 4 : 30% de la surface de la parcelle.
- secteur U r 5 : 25% de la surface de la parcelle.
- secteur U r 6 : l'emprise au sol maximale autorisée correspond à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement à laquelle s'ajoute une emprise au sol de 25 m² par construction à usage de logement.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 10 U r - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs U r 1 à 4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- en cas de toitures à pentes : 7 m à l'égout, 12 m au faitage
- dans les autres cas : 9 m

Secteur U r 5 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m à l'égout, 7 m au faitage

Secteur U r 6 :

Pour les parcelles non occupées par une construction à usage d'habitation à la date d'application du présent règlement, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 m.

Toutefois pour des constructions existantes à la date d'application du présent règlement, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur actuelle de la construction, la surélévation des constructions existantes est interdite sauf s'il s'agit d'une surélévation partielle permettant de s'aligner sur la partie la plus haute de la construction existante.

Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente :

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas pris au niveau du terrain naturel.

Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 U r - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel :

- **L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent article**, il précise que : l'autorisation d'utilisation du sol; de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Eléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses**Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants : Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple.

Intervention sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs de clôture suivants :

- La clôture est soit conservée ou refaite à l'identique, soit refaite en respectant les dispositions du paragraphe précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux

Les clôtures repérées sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégées, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

ARTICLE 12 U r - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est impartie en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 U r - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Au moins 10 % de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage » :

- La proportion d'espace libre de pleine terre fixée au paragraphe précédent est multipliée par deux.
- Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 U r - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

- secteur U r 1: 0,60
- secteur U r 2: 0,40
- secteur U r 3 et 4 : 0,30
- secteur U r 5: 0,25

Rappel : En application de l'article L 128-1 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal par délibération du 2 avril 2009, a autorisé le dépassement de COS dans la limite de 10% pour les constructions qui remplissent les critères de performances énergétiques ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable. Les critères à respecter pour bénéficier de cette majoration sont fixés par les articles R 111-21 et R 111-21-1 du code de la construction et de l'habitation.

Secteur U r 6: il n'est pas fixé de COS.

Toutefois, à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Aunettes, il est fixé une SHON par îlot répartie de la façon suivante :

- Ilot A : 245 000 m² de SHON
- Ilot B : 158 000 m² de SHON

Cette limite de SHON par îlot ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le périmètre de la ZAC ainsi que la délimitation des îlots, figurent dans le dossier des « Informations utiles », en annexe du dossier de PLU.

En tous secteurs, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.