

DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

VILLE DU BOURGET

**Modification du Plan d'Occupation
des Sols**

REGLEMENT

Zone UG et secteur UGa

9 SEPTEMBRE 2009

ZONE UG

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Cette zone est une zone pavillonnaire traditionnelle. En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitat devront correspondre à ce caractère particulier. Cette zone est composée d'un secteur UGa correspondant à une emprise regroupant des équipements scolaires.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 – Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1 - Zone UG

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts.

1.2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- soumises à autorisation
- soumises à déclaration incompatibles avec l'intérêt général, pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.

1.3 – Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- les affouillements et exhaussement du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m².

1.4 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

2 - Secteur UGa

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

2.1 - Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts.

2.2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- soumises à autorisation
- soumises à déclaration incompatibles avec l'intérêt général, pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.

2.3 – Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- les affouillements et exhaussement du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m², sauf ceux nécessaires à l'édification des constructions et occupations du sol autorisées dans la zone.

2.4 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

Article UG 2 – Types d’occupation et d’utilisation des sols admis et soumis a conditions spéciales

Zone UG et secteur UGa

Nonobstant les dispositions de l’article 1, sont autorisés :

- 1 - les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d’hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2 - Les chaufferies à condition qu’elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 3 - Les installations classées ou les constructions à usage d’activités à condition qu’elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l’activité soit complémentaire de l’habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.
- 4 - Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d’environnement des unités foncières (vues, ensoleillement, etc.).
- 5 - L’arrêté préfectoral du n°00-0784 du 13 mars 2000, portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune du Bourget au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l’intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d’isolement acoustique (cf. annexe II).
- 6 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l’environnement (si utiles), liés à la réalisation du projet Tangentielle nord.

Section II – conditions de l'occupation du sol

Article UG.3 – Accès et voirie

Zone UG et secteur UGa

1 – Accès

- 1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 1.3 - Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.50 m
- 1.4 - Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement au 01/01/1979.

2 – Voirie

- 2.1 – La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

- 2.2 – Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UG 4 – Desserte par les réseaux

Zone UG et secteur UGa

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport, les services concernés pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions adaptées à chaque cas.

Article UG 5 – Caractéristiques des unités foncières

Zone UG et secteur UGa

1 – Pour qu'une unité foncière soit constructible :

1.1 – sa superficie doit être au moins égale à 300 m² et sa largeur de façade sur rue à 10 m.

1.2 – elle doit, en dehors des marges de reculement et d'isolement, avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle d'une largeur de 6 m et d'une longueur de 8 m.

2 – La largeur de façades des unités foncières créées antérieurement au 1^{er} janvier 1979 doit être au moins de 6 m. Au cas où ces unités foncières seraient situées en second rang, elles doivent pour être constructibles présenter un accès d'une largeur au moins égale à 3.50 m.

3 – Constructions existantes : les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux unités foncières supportant des constructions édifiées antérieurement à la date du 1^{er} janvier 1979.

Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone UG

- 1 –** Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer à l'exception des garages particuliers d'une hauteur inférieure à 4 m qui peuvent être édifiés à l'alignement.

Sur les unités foncières de moins de 20 m de profondeur, le recul par rapport à l'alignement pourra être rapporté à 2 m.

- 2 -** Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- 3 –** Si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme limite constructible.

Le long des autoroutes les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle Z.N.A.

- 4 –** La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 5 –** Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement). Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.
- 6 -** Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1^{er} janvier 1979
- soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue
- que l'extension respecte une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

- 7 -** L'article 6 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Secteur UGa

- 1 -** Les équipements publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 4 m.
- 2 -** Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement). Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.
- 3 -** Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :
 - la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 1^{er} janvier 1979
 - soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue
 - que l'extension respecte une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.
- 4 -** L'article 6 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UG

- 1 -** La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 m.
- 2 -** En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2.50 m.
- 3 -** Les prospectifs correspondant aux murs aveugles peuvent s'appliquer vis à vis de baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins, au-dessus du plancher fini, et de portes d'accès donnant sur un dégagement situé en rez-de-chaussée.

Aucun prospectif ne sera exigé dans le cas de baies autres que celles citées ci-dessus, qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurée horizontalement. Ce mur écran devra être intégré à la construction et ne pas être assimilable à un élément de clôture.

4 - Dans une bande de 25 m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article 6, les constructions ou parties de construction à usage principal d'habitation peuvent être jointives des limites séparatives latérales (joignant l'alignement) dans les cas et aux conditions ci-après :

- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 m, construction en mitoyenneté autorisée sur les deux limites latérales,
- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 12 m et n'excède pas 17 m, construction en mitoyenneté autorisée sur une seule limite latérale,
- lorsqu'une construction a été édifiée en limites séparatives sur une parcelle limitrophe, construction autorisée en mitoyenneté sur la limite correspondante. Il en est de même pour les constructions édifiées simultanément.

Dans les deux premiers cas, les constructions ne pourront excéder une longueur de 12 m en limite de propriété et leurs toitures situées à plus de 7 m de hauteur (lucarnes comprises) ne devront pas dépasser un volume de 60 m³, dans une bande de 2.50 m de profondeur calculée à partir de la limite (voir schéma en annexe).

5 - Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite de propriété au-delà de la limite constructible définie à l'article 6 à condition que leur hauteur soit limitée à 4 m hors tout dans une bande de 2.50 m calculée à partir de ces limites.

6 - Au-delà des 25 m définis au paragraphe 4, l'adossement à ces constructions en bon état édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes, est autorisé. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle des constructions, sans dépasser toutefois 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Il doit en outre être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière que toute partie construite à édifier en limites séparatives au-dessus de 3 m de hauteur, leur soit adossée (voir schéma en annexe).

7 - Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiées avant le 1^{er} janvier 1979 et qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne les respecteraient plus l'opération réalisée à condition que :

- l'extension ne présente que des murs aveugles vis à vis des limites séparatives
- l'extension observe un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui existant.

8 - L'article 7 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Secteur UGa

- 1 - Les équipements publics peuvent être implantés sur limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, les dispositions 1 à 3 de la zone UG du présent article s'appliquent.
- 2 - Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiées avant le 1^{er} janvier 1979 et qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne les respecteraient plus l'opération réalisée à condition que :
 - l'extension ne présente que des murs aveugles vis à vis des limites séparatives
 - l'extension observe un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui existant.
- 3 - L'article 7 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Zone UG et secteur UGa

- 1 - A l'exclusion des constructions annexes, le nombre de volumes bâtis indépendants sera limité à un seul volume par surface minimum constructible visée à l'article 5.

Ces dispositions ne sont pas applicables à l'aménagement des constructions existantes.

- 2 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir schéma en annexe) et qui serait située à une distance de moins de 6 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- d'un même logement
- d'un vis à vis avec un mur aveugle
- d'un vis à vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.).

Article UG 9- Emprise au sol

Zone UG et secteur UGa

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13.

Article UG 10 – Hauteur des constructions

Zone UG

1 - La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. art. 7 et 8). En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

La hauteur au faîtage des bâtiments comportant des toitures en pente pourra atteindre 11 m, à condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 7 m. Ces dispositions ne sont pas applicables à des bâtiments dont la toiture ne comporte qu'une seule pente, qui ne devront pas dépasser 7 m.

La hauteur des constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts ne peut excéder 6 m.

3 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation.

4 - Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée antérieurement à la date du 1^{er} janvier 1979.

5 - L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Secteur UGa

1 - La hauteur des équipements publics ne peut excéder 15 m au faîtage y compris les édicules et les installations techniques, à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes. Ponctuellement, sur 60% maximum de l'emprise du bâtiment implanté le long de la rue Roger Salengro, la hauteur pourra être portée à 18 m au faîtage y compris les édicules et les installations techniques.

2 - Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée antérieurement à la date du 1^{er} janvier 1979.

3 - L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UG 11 – Clôtures

Zone UG

1 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

2 – Clôtures

La hauteur des clôtures sur rue et des clôtures sur les limites séparatives est limitée à 2.20 m.

Secteur UGa

1 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

2 – Clôtures

La hauteur des clôtures des équipements publics est limitée à 3 m avec un maximum d'1 m en partie pleine

Article UG 12 – Stationnement des véhicules

Zone UG et secteur UGa

- 1 –** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès.

En application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (d'une distance de 300 m au plus de la construction principale) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- à défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2 – Les normes de stationnement sont ainsi définies :

2.1 - Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement isolé sur unités foncières d'une surface égale ou supérieure à 300 m², 1 place dans les autres cas.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement la date du 1er juillet 1978 sur une unité foncière existante à la même date, que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de plus de 50% de **SHON** et ne traduisent pas la création de logements supplémentaires.

2.2 – Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0.5 place par chambre au-delà de 40 chambres. Il pourra être exigé au droit de l'établissement au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

2.3 – Restaurants

Outre les places nécessaires pour le personnel, à raison d'1 place pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par 10 m² **SHON** de salle de restaurant.

Dans le cas de restaurant lié à un hôtel, le paragraphe ci-dessus ne s'applique pas.

2.4 – Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une **surface de plancher hors sol** de moins de 2 000 m² : 1 place de stationnement pour 40 m² **SHON** avec un minimum d'une place par boutique de moins de 40 m² **SHON**.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une **surface de plancher hors sol** de plus de 2 000 m² : 1 place pour 20 m² de **SHON**.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants d'une **SHON** inférieure à 2 000 m² et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20%.

2.5 - Bureaux

Une superficie égale à 40% de la **SHON** doit être affectée au stationnement.

2.6 - Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

3 – Normes de stationnement pour les équipements collectifs

3.1 – Foyers

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres

Foyers pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 6 logements.

3.2 - Etablissements hospitaliers et cliniques

1 place de stationnement pour 3 lits

3.3 – Etablissements scolaires

- du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- du second degré : 1 place de stationnement par division.

Une partie des ces places doit être accessible aux visiteurs.

3.4 – Salles de spectacles, stades, etc. : 1 place pour 10 spectateurs.

4 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UG 13 – Espaces libres et plantations

Zone UG et secteur UGa

- 1 –** Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2 –** Sur les unités foncières d'une superficie supérieure à 1 000 m², les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.
- 3 –** 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être plantés. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m²,
 - 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.
- 4 –** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
 - 5 –** Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée antérieurement à la date du 1^{er} janvier 1979 sur une unité foncière existante à la même date.

SECTION III – Possibilités d'occupation du sol

Article UG 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Zone UG et secteur UGa

- 1 –** Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 0.75. Toutefois, il sera limité pour les constructions à usage d'habitation réalisées sur des unités foncières supérieures à 300 m² par l'application d'un COS variable selon la formule de calcul ci-après :

$$\frac{450}{300 + S}$$

sans toutefois pouvoir être inférieur à 0.45.

- 2 -** Toutefois, le C.O.S. sera limité pour les constructions à usage de :
- commerce et artisanat à 0.50
 - activités industrielles et entrepôts à 0.50 et à 1.50 m³/m² de terrain.
- 3 -** Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière, le cumul des C.O.S. particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le C.O.S. maximum de la zone.
- 4 -** Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments à usage d'équipements collectifs, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux installations techniques visées à l'article 2.

Article UG 15 Dépassement du C.O.S.

Zone UG

- 1 –** Conformément à l'ancien article R.123-22-5° du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS peut être autorisé pour les constructions à usage d'habitations et de bureaux.

Le COS total ne pourra toutefois pas excéder de plus de 20% les possibilités maximales fixées à l'article 14 ci-dessus.

- 2 -** Conformément aux dispositions des anciens articles L.123-1-5° et R.123-18-4° du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est également autorisé pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie (si celle-ci était supérieure au COS fixé à l'article 14), mais à condition que les constructions nouvelles ou parties de constructions nouvelles respectent les articles 3 à 13 du présent chapitre. Les articles 6, 7, 8 et 10 uniquement dans le cas de reconstruction consécutive à un sinistre.

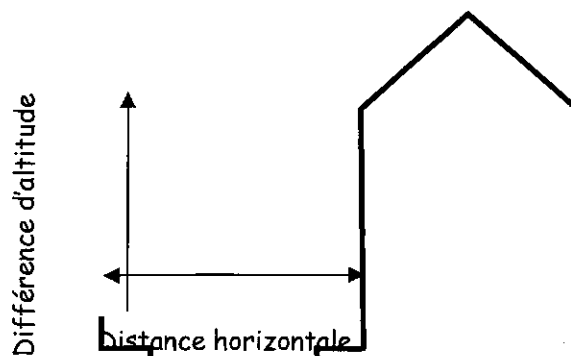
Secteur UGa

Sans objet

ANNEXE

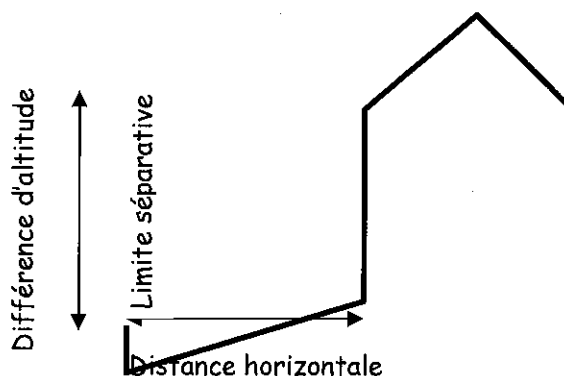
Article 6 :

La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points



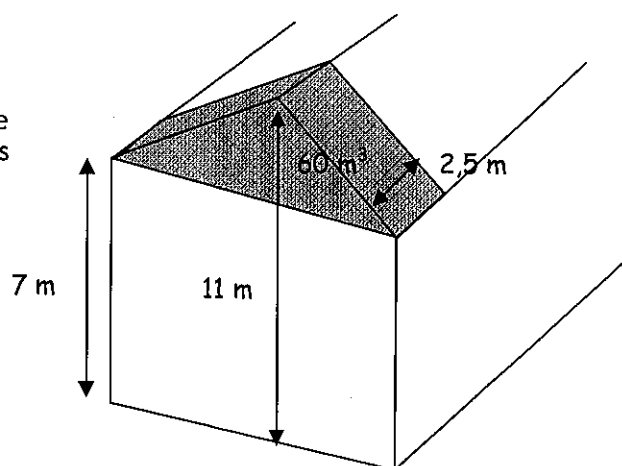
Article 7 :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 8 m.



Article 7/4 :

Dans les 2 premiers cas, les constructions ne pourront excéder une longueur de 12 m en limite de propriété et leurs toitures situées à plus de 7 m de hauteur (lucarnes comprises) ne devront pas dépasser un volume de 60 m^3 , dans une bande de 2,5 m de profondeur calculée à partir de la limite.

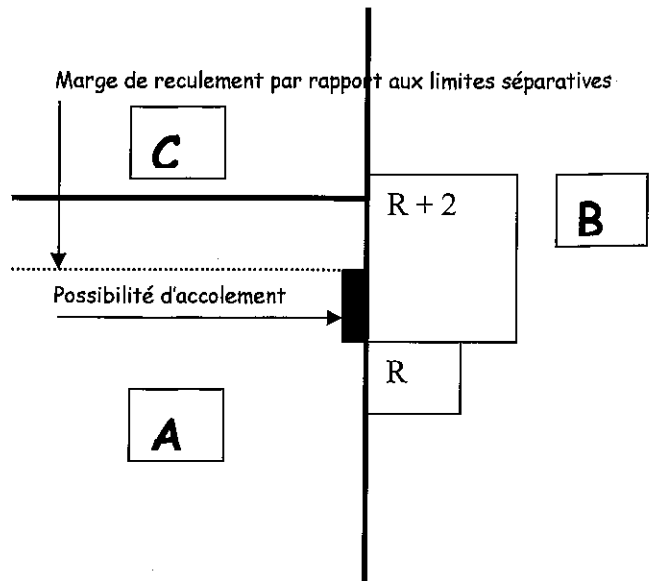


Article 7/6 :

L'adossement doit être effectué au même aplomb que ces constructions et de manière que toute partie construite...leur soit adossée.

Sur la parcelle A, on ne peut s'accoler à la construction existante en B, qu'en respectant le recul par rapport à la limite A-C.

En outre, on ne peut accoler sur la partie du bâtiment B ne comportant qu'un RDC, qu'une partie de construction de même hauteur.



Article 8 :

les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

