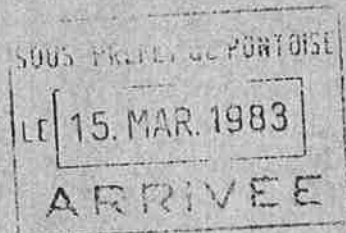


PLAN
D'**O**CCUPATION
DES **S**OLS



LE REGLEMENT

GOUZANGREZ

RENDU PUBLIC LE

C

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	2
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	2
ARTICLE 3 - Division du territoire en zone	3
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	4
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</u>	
CHAPITRE UA	5
CHAPITRE UH	14
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</u>	
CHAPITRE NA	23
CHAPITRE NC	28
CHAPITRE ND	34

VU pour être annexé à mon arrêté
de ce jour : 9 MARS 1983

POUR LE PRÉFET,
COMMISSAIRE DE LA RÉPUBLIQUE
DU DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
L'ATTACHE CHÉF DE BUREAU,

* * *

ANNEXES

- I - Définitions
- II - Normes de stationnement


Jean-CHEVALIER



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123
DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS D OCCUPATION DES SOLS

1.1 **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

1.3 **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
- 2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
 - Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
 - Article R 111.3 relatif aux risques
 - Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - Article R 111.14 relatif aux exigences que peut formuler l'autorité qui délivre le permis de construire.
 - Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
 - Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- 3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan d'occupation des sols, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

1.4 **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N).

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2.1 I - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

2.2 UA - Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

2.10 UH - Zone résidentielle destinée aux habitations individuelles.

3.1 2 - LES ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

3.5 NA - Zone comprenant des terrains non équipés à réserver par le plan d'occupation des sols pour l'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation.

3.13 NC - Zone comprenant des terrains non équipés à réserver par le plan d'occupation des sols pour l'exploitation agricole et l'élevage.

3.14 Elle comprend le secteur NCa.

4.1 ND - Zone constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.

- 5.1
- Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.
 - Chaque zone comporte, un corps de règles en 3 sections et 15 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

- Article 1 : Types d'occupation du sol interdits
- Article 2 : Types d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux...)
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol
- Article 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

5.2 **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles 1 à 13 **des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire.** Le Préfet peut en saisir le Comité d'Aménagement de la Région Ile de France ou la Conférence Permanente du Permis de Construire dans les matières où elle a reçu délégation.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

1 ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- 1.15 - Les établissements et installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.5 Les établissements qui seront autorisés ne pourront excéder une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à 300 m².
- 2.6 - Les établissements commerciaux d'une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à 300 m².
- 2.7 - Les entrepôts.
- 2.9 - Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.
- 2.11 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 3.1 - Le stationnement des caravanes.
- 3.4 - Les carrières et les décharges.
- 3.7 - 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 non construits.

5.1 **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

5.6 Aucune prescription.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

14. **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

14.3 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

14.5 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

Il peut être exigé que la partie terminale des voies en impasse soit aménagée, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

Cette prescription, limitation de longueur à 50 m des voies en impasse, ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

15. **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

15.3 1 - EAU POTABLE

15.4 Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

15.7 2 - ASSAINISSEMENT

15.8 a) Eaux usées

15.15 - En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

16.1 Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

16.3 b) Eaux pluviales

16.6 - En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

16.7 3 - **ELECTRICITE**

17.2 Aucune prescription

17. **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)**

17.3 - **TERRAINS NON BATIS**

17.12a . Aucune règle de superficie et de largeur de façade n'est imposée pour les terrains ne résultant pas de la division d'une propriété foncière.

18.5 . Les lots résultant de la division d'une propriété foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 300 m² et une largeur de façade de 8 m minimum.

19.7 . Groupes comportant plusieurs constructions.

19.9 Aucune règle de superficie et de dimensions ne s'impose en ce qui concerne les lots créés. Il convient de respecter l'article 14.

19.12 - **TERRAINS BATIS**

19.13 . La division d'une propriété foncière, en lots bâtis, doit respecter les règles applicables à la division des terrains non bâtis. Cette prescription ne s'applique pas lorsque les constructions, existantes sur le terrain, sont achevées depuis moins de 10 ans ou si, étant plus anciennes, elles ne sont pas destinées à être démolies dans un délai de moins de 10 ans.

20.1 . La division qui a pour effet de créer un ou des lots constructibles,
20.2 doit respecter les règles suivantes :

20.4 . Tous les lots résultant de la division doivent avoir une forme, une superficie et des dimensions qui respectent les règles des divisions des terrains non bâtis.

Cette prescription ne s'applique pas aux lots bâtis, lorsque les constructions existantes sont achevées depuis moins de 10 ans ou si, étant plus anciennes, elles ne sont pas destinées à être démolies dans un délai de moins de 10 ans.

20.5 . Le Coefficient d'Occupation des Sols résiduel, résultant de la prise en compte des constructions existantes sur le terrain, doit permettre de réaliser sur chacun des lots, une surface de plancher hors oeuvre nette de 120 m² minimum.

20.6 - **EXCEPTIONS**

Sous réserve des autres dispositions du règlement, les règles du présent article ne sont pas applicables aux terrains destinés à la construction d'équipements publics ou d'intérêt général.

22. **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Pour assurer la continuité du bâti les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.
Si la continuité du bâti est assuré par des constructions ou des clôtures conformes aux prescriptions de l'article 11 cette obligation ne s'applique pas aux autres constructions.

24.8 - **EXCEPTIONS**

24.9 Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

24.10 . Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.

25.1 . Pour les constructions à édifier en prolongement de l'une des constructions voisines contigües, lorsque ces constructions ne sont ni frappées d'alignement, ni situées dans une marge de recul.

25.3 . Aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

27. **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

27.10 REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

27.13 La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

28.1 Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2)
28.3 avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

28.6 - **TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FAÇADE EST INFÉRIEURE OU ÉGALE A 10 m**

28.12 Les constructions doivent être édifiées sur les 2 limites latérales.
En fond de terrain, les marges d'isolement s'imposent.

- 28.7 - **TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FAÇADE EST SUPERIEURE A 10 m**
- 28.11 Les constructions doivent être édifiées, au moins sur une limite latérale. Les marges d'isolement seront conformes aux prescriptions de la règle générale.
- 30.5 **Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :**
- 30.8 . Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

32. **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 32.3 - Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

32.7 **EXCEPTIONS**

- 32.8 Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

34. **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

- 34.3 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de la propriété.
- 34.4 Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent en occuper **75 %**.
- 34.7 **EXCEPTIONS**
- 34.8 Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants ou lorsque des dispositions d'aménagement le justifient.

36. **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DEFINITIONS EN ANNEXE)**

36.7 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

37.6 Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre, soit de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines, ou avec des bâtiments existants sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

37.8 **EXCEPTIONS**

37.10 Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

39. **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

39.7 La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le milieu environnant et le site.

CLOTURES : Pour assurer la continuité du bâti les clôtures doivent être de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments auxquelles elles se raccordent.

C'est la nécessité d'assurer la continuité du bâti qui détermine leur hauteur.

44. **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

44.3 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

46. **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

46.2 - Dispositions générales

46.3 Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

50. **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

- 50.10 - Les constructions ne doivent pas correspondre à un coefficient d'occupation du sol supérieur à **0,60**
- 52.3 - Pour le calcul du C.O.S., la surface hors oeuvre nette des planchers à usage de commerce, de services d'intérêt général et activités est comptée pour moitié.
- 52.5 **EXCEPTIONS**
- 52.6 Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments publics: scolaires, sanitaires et hospitaliers, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

54. **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.**

- 54.4 - Ne sont pas considérés comme dépassements du C.O.S. :
- 54.8 La construction ou l'agrandissement d'une maison individuelle, sur un terrain conforme aux prescriptions de l'article 5, pouvant comporter des locaux à usage d'activités, si la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas **150 m²**.
Cette disposition n'est pas applicable aux terrains résultant de la division d'une propriété foncière.
- 55.2 La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée, lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition, et dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit, même si le terrain n'est pas conforme à l'article 5.
- 55.3 Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
. Les surfaces de plancher hors oeuvre nette des constructions qui ne sont pas prises en compte pour la détermination du C.O.S., tel qu'il est défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme.

55.5

- Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé :

55.6

- Pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie.

. Lorsque l'application des règles de la section 2 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le coefficient d'occupation du sol.

Dans ce cas, la surface de plancher autorisée ne peut dépasser celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

. Si la construction à édifier complète un alignement d'immeubles d'une même hauteur à l'égout du toit.

. Si le projet a de bonnes qualités architecturales et s'harmonise avec les constructions voisines et si l'aménagement des espaces non bâtis s'intègre bien dans l'environnement.

56.6

Les dépassements de C.O.S. sont subordonnés soit au versement de la participation, soit à la minoration de densité sur les terrains voisins.

Zone résidentielle destinée aux habitations individuelles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

1 ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- 1.15 - Les établissements et installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.5 Les établissements artisanaux qui seront autorisés ne pourront excéder une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à 300 m².
- 2.A - Les établissements commerciaux.
- 2.7 - Les entrepôts.
- 2.9 - Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.
- 2.11 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 3.1 - Le stationnement des caravanes.
- 3.4 - Les carrières et les décharges.
- 3.7 - 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 non construits.

5.1 **ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

5.6 Aucune prescription.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

14. **ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE**

14.3 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

14.5 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

Il peut être exigé que la partie terminale des voies en impasse soit aménagée, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

Cette prescription, limitation de longueur à 50 m des voies en impasse, ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

15. **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

15.3 1 - EAU POTABLE

15.4 Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

15.7 2 - ASSAINISSEMENT

15.8 a) Eaux usées

15.15 - En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

16.1 Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

- 16.3 b) Eaux pluviales
- 16.6 - En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.
- 16.7 3 - **ELECTRICITE**
- 17.2 Aucune prescription

17. **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)**

17.3 - **TERRAINS NON BATIS**
=====

17.12 . Les terrains ne résultant pas de la division d'une propriété foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 350 m² et une largeur de façade de 10 m minimum.

17.13 Il en est de même pour la division en 2 lots des propriétés foncières, desservies à chacune de leurs extrémités par une voie en état de viabilité

18.3 La règle de largeur de façade n'est pas applicable, lorsque le projet à réaliser assure une continuité de construction, une unité de volume et d'architecture, avec les bâtiments existants sur les limites latérales des deux propriétés contigües, auxquels il s'adosse.

18.5 . Les lots résultant de la division d'une propriété foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 600 m² et une largeur de façade de 12 m minimum.

18.6 Ces normes de superficie et de largeur doivent être considérées comme des moyennes, lorsque la forme et les caractéristiques du terrain à diviser, ainsi que la qualité de l'aménagement prévu le justifient.

18.7 Dans ce cas, les plus petits lots doivent avoir une superficie de 350 m² et une largeur de façade de 10 m minimum.

19.7 . Groupes comportant plusieurs constructions.

19.9 Aucune règle de superficie et de dimensions ne s'impose en ce qui concerne les lots créés. Il convient de respecter l'article 14.

19.12 - **TERRAINS BATIS**
=====

19.13 . La division d'une propriété foncière, en lots bâtis, doit respecter les règles applicables à la division des terrains non bâtis.

Cette prescription ne s'applique pas lorsque les constructions, existantes sur le terrain, sont achevées depuis moins de 10 ans ou si, étant plus anciennes, elles ne sont pas destinées à être démolies dans un délai de moins de 10 ans.

- 20.1 . La division qui a pour effet de créer un ou des lots constructibles,
20.2 doit respecter les règles suivantes :
- 20.4 . Tous les lots résultant de la division doivent avoir une forme, une superficie et des dimensions qui respectent les règles des divisions des terrains non bâtis.
Cette prescription ne s'applique pas aux lots bâtis, lorsque les constructions existantes sont achevées depuis moins de 10 ans ou si, étant plus anciennes, elles ne sont pas destinées à être démolies dans un délai de moins de 10 ans.
- 20.5 . Le Coefficient d'Occupation des Sols résiduel, résultant de la prise en compte des constructions existantes sur le terrain, doit permettre de réaliser sur chacun des lots, une surface de plancher hors oeuvre nette de 150 m² minimum.
- 20.6 - **EXCEPTIONS**
- Sous réserve des autres dispositions du règlement, les règles du présent article ne sont pas applicables aux terrains destinés à la construction d'équipements publics ou d'intérêt général.

22. **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- 23.7 Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m de l'alignement.
- 24.1 Par exception, les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, cuves, etc... peuvent être admis à partir de l'alignement.
- 24.8 - **EXCEPTIONS**
- 24.9 Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
- 24.10 . Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.
- 25.2 . Pour les voies intérieures des lotissements et groupes d'habitations lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie.
. Lorsque la forme et les dimensions du terrain le nécessitent.
- 25.3 . Aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

27. **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

- 27.9 L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

27.10 REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

27.13 La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

28.1 Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2)
28.3 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

28.6 - **TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FAÇADE EST INFÉRIEURE OU ÉGALE A 20 m**

28.9 Dans une bande de 25 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan.

28.13 Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les 2 limites latérales. En fond de terrain, les marges d'isolement s'imposent.

28.10 Au-delà de la bande de 25 m, les marges d'isolement s'imposent.

28.7 - **TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FAÇADE EST SUPÉRIEURE A 20 m**

28.14 Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

30.1 **EXCEPTIONS**

30.5 Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

30.7 . aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

30.8 . Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

32. **ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

32.3 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

32.7 **EXCEPTIONS**

32.8 Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

34. **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

34.3 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie totale de la propriété.

34.7 **EXCEPTIONS**

34.8 Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants ou lorsque des dispositions d'aménagement le justifient.

36. **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DEFINITIONS EN ANNEXE)**

36.7 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **7 m.**

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

37.8 **EXCEPTIONS**

37.10 Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

39. **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

39.4 Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

44. **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

- 44.3 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

46. **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- 46.2 - Dispositions générales

- 46.3 Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

TITRE III

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX

ZONES

NATURELLES

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

- 50.10 - Les constructions ne doivent pas correspondre à un coefficient d'occupation du sol supérieur à 0,30
- 52.3 - Pour le calcul du C.O.S., la surface hors oeuvre nette des planchers à usage de commerce, de services d'intérêt général et activités est comptée pour moitié.
- 52.5 **EXCEPTIONS**
- 52.6 Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments publics: scolaires, sanitaires et hospitaliers, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

54. ARTICLE UH 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

- 54.4 - Ne sont pas considérés comme dépassements du C.O.S. :
- 54.7 La construction ou l'agrandissement d'une maison individuelle si la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 180 m² et est réservée exclusivement à l'habitation.
Cette disposition n'est pas applicable aux terrains résultant de la division d'une propriété foncière.
- 55.2 La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée, lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition, et dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit, même si le terrain n'est pas conforme à l'article 5.
- 55.3 Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
. Les surfaces de plancher hors oeuvre nette des constructions qui ne sont pas prises en compte pour la détermination du C.O.S., tel qu'il est défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme.