CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb

Caractère du secteur : un nouveau quartier, dans l'esprit d'un « éco-quartier ».

Compte tenu de sa taille et de sa situation, le secteur 1AUb représente un espace stratégique dont il convient d'aborder l'aménagement, tant global que dans ses détails, avec le souci de création d'un quartier contemporain répondant aux exigences du développement durable.

Dans cet esprit, le secteur fait l'objet d'un programme global d'aménagement favorisant la mixité urbaine et sociale (socio-économique, culturelle et générationnelle), et préservant la qualité des espaces naturels environnants et les continuités écologiques. Outre la prise en compte de ces aspects, le règlement et les orientations d'aménagement introduisent des mesures concourant à la recherche globale de qualité urbanistique et architecturale, à la réduction des consommations énergétiques et des consommations d'eau, à la limitation de la production de déchets, et au développement des déplacements « doux ».

Un sous-secteur 1AUbn identifie la partie du site comprise entre la RD 38 et la zone humide, ainsi que le prolongement de celle-ci le long de la RD 38 sur une largeur de 35 m. par rapport à l'alignement. Pour ce sous-secteur dont l'aménagement est lié à l'opération, la destination est de rester « vert ». En outre, la partie couverte par une zone non aedificandi est appelée à rester (pour la zone humide) ou à devenir (pour la bordure de la RD 38) un espace à caractère naturel comme le précisent les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'aspect qualitatif recherché pour le secteur, notamment :

- les activités artisanales et industrielles.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- les constructions et les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiées à l'alimentation d'un bâtiment autorisé dans le secteur.

Dans les secteurs destinés à l'habitat, le regroupement de plusieurs parcelles dédiées à l'habitat individuel pur issues du permis d'aménager pour former un terrain plus vaste destiné à ne supporter qu'une seule habitation est interdit.

Un sous-secteur 1AUbn identifie la partie du site comprise entre la RD 38 et la zone humide, ainsi que le prolongement de celle-ci le long de la RD 38 sur une largeur de 35 m. par rapport à l'alignement. Pour ce sous-secteur dont l'aménagement est lié à l'opération, la destination est de rester « vert ». En outre, la partie couverte par une zone non aedificandi est appelée à rester (pour la zone humide) ou à devenir (pour la bordure de la RD 38) un espace à caractère naturel comme le précisent les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur.

PDF Pro Evaluation

Sont autorisées, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles participent à la réalisation d'un projet d'ensemble (tel qu'un lotissement soumis à permis d'aménager, une opération groupée soumise à permis de construire) portant sur tout ou partie d'un îlot, ceci n'excluant pas une réalisation au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes au secteur, et que ce projet d'ensemble ait fait l'objet d'une concertation avec les habitants actuels et futurs;
- que les équipements nécessaires à leur desserte soient réalisés;
- que la surface de vente ou d'accueil de chaque local commercial ou à vocation restauration soit inférieure à 300 m2,
- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...),
- qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- que les conditions de mise en œuvre des aménagements et constructions fassent expressément apparaître l'obligation de « chantiers propres », notamment pour ce qui concerne la maîtrise des eaux de ruissellement et la gestion des déchets,
- que les nécessités de leur fonctionnement à l'ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées,

les constructions et installations à destination

- d'habitat et d'annexes à l'habitation
- de commerces et services et restauration
- de bureaux,

ainsi que les équipements d'intérêt général.

L'opération globale doit comporter un nombre de logements sociaux au moins égal à 10% du nombre de logements réalisés dans l'îlot dédié à l'habitat. Ces logements sociaux peuvent être répartis dans plusieurs îlots. La réalisation de ces logements s'imposera à l'intérieur de secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 16e du code de l'urbanisme, dont le périmètre sera déterminé lors d'une modification du P.L.U. après mise au point du plan d'ensemble précisant les divers îlots.

Dans le sous-secteur 1AUbn, sont autorisés exclusivement les aménagements de sentes piétonnes et cyclables, les bassins pour la gestion des eaux pluviales, les espaces verts et cabanons de jardons d'une surface maximale de 20m², et, sauf dans la partie couverte par une zone non aedificandi, les jardins potagers regroupés sous forme d'un aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et être conçues de manière à permettre un désenclavement éventuel des parcelles situées à l'arrière. Le dimensionnement des aménagements doit être conforme aux exigences du service de collecte des ordures ménagères.

PDF Pro Evaluation

Les projets doivent en outre être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » précisées dans le document n° 4 du dossier de P.L.U., notamment pour ce qui concerne les continuités piétonnes et cyclables.

ARTICLE 1AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Des dispositions doivent être prises pour limiter la consommation d'eau potable. Par exemple, dans le cadre de l'aménagement des espaces destinés aux activités et des espaces collectifs, il pourra être mis en place des dispositifs de stockage des eaux pluviales de capacité importante pouvant concourir à l'économie générale d'usage d'eau potable (eaux de WC, arrosage, lavage ..).

4.2 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (notamment à la nature du sol et à la présence éventuelle de nappes phréatiques).

Une attention particulière doit être portée à la protection du ruisseau du Maraîchet et de la zone humide contre les risques de pollution.

Les rejets directs d'eaux pluviales et la création de bassins de rétention sont interdits dans le ruisseau du Maraîchet et dans la zone humide.

Un dispositif permettant la vérification de la qualité des eaux avant rejet au milieu naturel doit être mis en place.

Des solutions alternatives permettant l'utilisation des eaux pluviales pour économiser l'eau potable doivent être prévues.

4.4 - Autres réseaux (électricité – téléphone – gaz – éclairage public)

Le raccordement aux divers réseaux doit être prévu. Les extensions de réseaux nécessaires à la desserte du secteur et les réseaux créés à l'intérieur de l'opération doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite

PDF Pro Evaluation

ARTICLE 1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au-moins 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD 38 B

A l'intérieur de l'opération :

- Habitat en maisons individuelles : les constructions peuvent être implantées :
  - à l'alignement,
  - ou en retrait de l'alignement. Dans ce cas, le recul minimal est de 1 mètre. Tous les lots réalisés pour recevoir un logement devront avoir un espace minimum de 25m² non clos permettant le stationnement de 2 voitures.
- Autres constructions : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en privilégiant la qualité de la composition urbaine. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les entrées de garages doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Pour l'implantation par rapport aux voies piétonnes et autres espaces publics que les voies : les règles de l'article 1AUb7 sont applicables.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 1AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la berge du ruisseau du Maraîchet .

Sauf lorsque la limite comporte une haie à créer dans le cadre de l'aménagement , les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, ou en respectant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1.5 mètres (L>H/2, minimum 1.5 mètre).

Dans le cas d'une limite comportant une haie, le recul minimum des constructions est fixé à 5 mètres.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres dans le cas d'une limite séparative comportant une haie.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances dont la surface est inférieure à 8 m2 et la hauteur est inférieure à 2,50 m, non attenantes à la construction principale à destination d'habitation, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Pour les opérations d'ensemble non destinées à l'habitat, ainsi que pour les opérations d'habitat groupé, d'autres règles d'implantation peuvent être prévues, en privilégiant la qualité de composition urbaine, dans le respect des conditions d'ensoleillement et d'éclairement naturel (prise en compte des ombres portées) pour les propriétés voisines.

PDF Pro Evaluation

ARTICLE 1AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus, pour des raisons d'éclairement et ensoleillement des pièces principales d'une habitation, ou de sécurité (accès des services de secours aux constructions situées à l'arrière par exemple)

ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de chaque îlot défini aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère) ou jusqu'au point le plus élevé de la façade (égout ou acrotère). Sont exclus les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En cas de forte déclivité du terrain naturel, au cas par cas, des dérogations quant à la règle de calcul des hauteurs pourront être admises sous réserves de validation préalable de la municipalité.

10.2 - Niveau du plancher du rez-de-chaussée : le plancher du rez-de-chaussée doit être établi au dessus de la côte **4,25m NGF.**

10.3 – Hauteur absolue

Elle est fixée à :

- Pour les maisons individuelles non groupées de caractère traditionnel (voir article 11) : 6 m à l'égout.
- Pour les autres constructions destinées exclusivement à l'habitation : 8 m à l'égout ou 9 m sur l'acrotère
- Pour les annexes à l'habitation non attenantes à la construction principale : 5 m . Lorsque ces annexes sont implantées en limite séparative, la longueur totale bâtie sur la limite séparative ne doit pas excéder 15 mètres, et leur hauteur, au droit de la limite séparative ne doit pas dépasser 3.50 mètres sauf dans le cas d'un mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 5 mètres.
- Pour les autres constructions : 10,50 m à l'égout, 11,50 m sur l'acrotère
- Pour l'ensemble des constructions, le niveau NGF du faîtage ou du dessus d'acrotère ne doit pas dépasser la cote de 17 m.

ARTICLE 1AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles doivent être conçus dans un esprit visant à la création d'un véritable « quartier contemporain », au sein duquel le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, …) est encouragé dans le respect des paragraphes précédents.

Une homogénéité architecturale doit être recherchée au sein des divers îlots; elle peut être notamment imposée pour un ensemble de constructions longeant une rue ou entourant une place.

PDF Pro Evaluation

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document n° 4 du dossier de P.L.U. proposent des caractères architecturaux qui peuvent constituer une base pour la recherche de solutions intéressantes avec les pétitionnaires.

11.2 - Règle générale

Sauf parti urbain spécifique le justifiant, leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Compte tenu de leur situation en « proue » pour le quartier, les constructions implantées en bordures de la limite de zone aedificandi côté RD 38 font l'objet d'une recherche de qualité architecturale particulièrement poussée, dont l'argumentaire est développé dans les documents de demande de permis de construire (voir orientations d'aménagement et de programmation au document n° 5).

Dans tous les cas, les teintes des parois verticales doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre (nuances de gris chaud, de beige,...). Dans le cas d'édifices de taille importante, les couleurs vives et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures peuvent être en pentes ou en terrasse.

Les couvertures non masquées par un bandeau doivent avoir une finition satisfaisante : bacs métalliques laqués (de préférence de teinte sombre), bacs zinc, étanchéité auto-protégée de teinte sombre, etc. ..

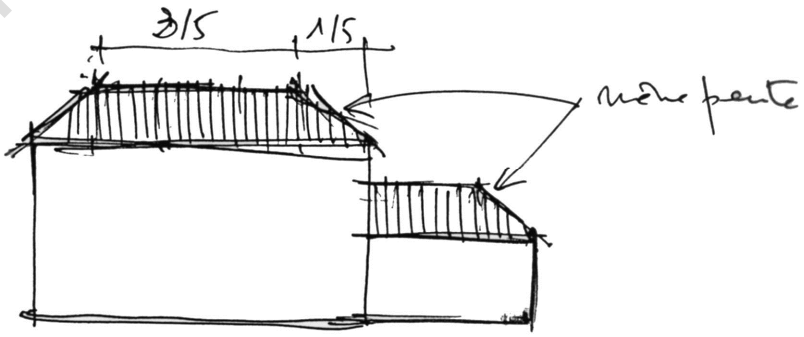
L'utilisation de la tuile doit être réservée aux volumes de faible ampleur : maisons d'habitation, et volumes assimilables à ceux des maisons d'habitation.

Les abris de jardins implantés dans le sous-secteur 1AUbn doivent être le plus possible groupés par 2, 3 ou 4, et réalisés en bois de teinte naturelle, avec une toiture peu inclinée de teinte sombre, selon un modèle unique prévu dans le permis d'aménager.,

11.3 – Cas particulier des maisons d'habitation d'aspect « traditionnel »

Lorsque le projet d'une maison d'habitation individuelle ne fait pas l'objet d'une recherche d'architecture contemporaine, il doit respecter les dispositions prévues pour les autres secteurs du P.L.U dédiés principalement à l'habitat:

- Les balcons, terrasses, escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux mais construits sur un mur porteur formant si besoin est, balustrade. Ils sont enduits comme les murs. Les rebords peuvent être couronnés par des tuiles creuses.
- Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble des ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

PDF Pro Evaluation

- Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.
- Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

11.4 – Annexes à l'habitation

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent présenter un aspect de parois verticales et une couverture identiques à cette dernière, ou en bardage bois. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m^2 et la hauteur est inférieure à 2,50 m

11.5 – Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une "déclaration d'édification de clôture", selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

Le règlement propre à une opération, ou le plan d'un ensemble de constructions groupées, doivent prévoir le traitement des clôtures, en privilégiant les clôtures végétales.

ARTICLE 1AUb 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m^2 y compris les accès.

- Pour les logements locatifs réalisés avec aide financière de l'Etat et les logements destinés aux « séniors » et autres personnes âgées, il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement. Il est possible de déroger à cette règle dans le cas où une mutualisation des places de stationnement est prévue dans le cadre de l'opération d'aménagement, à condition qu'il soit créé au moins 1 place pour 1,5 logements.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.
- Est également exigé sur des espaces de stationnements mutualisés la création de 1 place supplémentaire pour 3 logements produits. Ces espaces doivent être aménagés avec des espaces perméables. Un arbre de haute tige devra être planté pour 5 places aménagées.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet, avec au minimum :
  - bureaux : 1 place /40 m2 de surface de plancher;
  - hôtel : 1 place / chambre;
  - restaurant : 1 place / 10 m2 de salle;
  - commerces : 2 places, + 1 place / 20 m2 de surface de vente au-delà de 50 m2.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Un parti d'aménagement privilégiant la mutualisation des places de stationnement sera recherché.

Des dispositifs pour le stationnement des cycles doivent être mis en place dans les espaces concernés par les dispositions de la loi ENE, dans (ou à proximité immédiate) les bâtiments d'activités, et dans les habitations collectives.

ARTICLE 1AUb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Quelle que soit leur surface, les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions y compris les reculs par rapport à l'alignement, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie, les espaces libres doivent être conçus :

PDF Pro Evaluation

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,

En dehors des parcelles de l'îlot « habitat » dédiées aux maisons individuelles (groupées ou non) dont la superficie est inférieure à 500m2, la surface maximale imperméabilisée ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la parcelle**.**

L'emploi des produits phytosanitaires doit être raisonné et limité, voire nul.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au document n° 4 du dossier de P.L.U.,

Pour les parcs de stationnement, il est demandé la plantation d'au-moins 1 arbre de haut jet pour 8 places.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres de proximité.

- Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc. .., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

Dans la partie du sous-secteur 1AUbn couverte par une zone non aedificandi, les aménagements doivent être réalisés en vue de préserver le caractère naturel de la zone humide et de prolonger ce caractère le long de la RD 38.

ARTICLE 1AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol pour le secteur 1AUb (le sous-secteur 1AUbn n'est pas concernée) est fixé à 0.40, la surface de plancher totale potentiellement constructible s'élevant à 58 000 m2 environ.

Un C.O.S. indicatif est donné par îlot dans les orientations d'aménagement figurant au document n° 4 du dossier de P.L.U .

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs ni aux équipements d'infrastructure.

PDF Pro Evaluation