

CHAPITRE 8 : REGLEMENT DE LA ZONE UX

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur deux phénomènes naturels marquants le territoire de Palaiseau :

D'une part,

Le sous-sol de Palaiseau étant constitué d'une alternance de couches argileuses et sableuses, les variations climatiques de ces dernières années (période de sécheresse, excédents pluviométriques) ont contribué à fragiliser le sous-sol, ce qui s'est traduit en surface par l'apparition de fissures et de lézardes dans les habitations situées sur :

- des zones de replat et en haut de plateau ou zones de contact entre les argiles à Meulière et les sables de Fontainebleau où le substratum est constitué d'Argile à meulière de Montmorency ou de limons de Plateau.
- des zones en pied de versant où les fondations sont ancrées dans les Marnes à Huîtres contenant des argiles vertes qui présentent les mêmes effets de gonflement et retrait que les argiles de Montmorency
- des zones où l'implantation des constructions sur des zones à forte déclivité. Le maintien d'une couverture boisée est indispensable à la stabilité du coteau afin de limiter les glissements, ruissellements et ravinements....

D'autre part,

L'Yvette est alimentée par les eaux de ruissellement du bassin versant et par le drainage naturel de la nappe des Sables de Fontainebleau.

La maîtrise du risque inondation sur le bassin de l'Yvette est une des grandes préoccupations de la ville et du SIAVHY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). De nombreux travaux et aménagements ont été réalisés ou sont programmés (recalibrage, réfection des berges, curage du cours d'eau, fauchage et fauchage des berges...).

Un réseau de télésurveillance a été mis en place sur le cours de l'Yvette, il permet d'actionner à distance des vannes de régulation de débit, limitant ainsi la propagation des inondations.

Le développement de l'urbanisation avec l'imperméabilisation des sols, la volonté de maîtriser les inondations ont aboutis à la définition de normes de rejet en sortie de parcelle aménagée pour les eaux pluviales de 1.2 l/ha/s, avec un traitement préalable avant rejet dans le réseau public (décantage et déshuilage des eaux pluviales).

De plus, régulièrement des travaux de réhabilitation et rénovation des réseaux sont entrepris afin de réduire les dysfonctionnements et d'améliorer le fonctionnement global des réseaux mis en place.

Au niveau de l'Etat, cette préoccupation de lutter contre les inondations de l'Yvette se traduit par la prescription, en janvier 1995, d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, qui aujourd'hui n'est pas approuvé au moment de l'approbation du présent PLU.

Le projet de Plan de Prévention du Risque Inondation est présenté dans le rapport de présentation et dans les annexes écrites et graphiques du présent PLU.

Dans l'attente de l'approbation de ce PPRI qui constituera une servitude d'utilité publique, le projet fait état du risque connu à ce jour

Il est rappelé qu'aux termes de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir principalement des établissements d'enseignement ou de recherche, des activités de haute technologie liées à ces établissements publics ou privés ainsi que des constructions à usage d'habitation liées à ces activités ou établissements.

De même, cette zone peut recevoir tout équipement sportifs, de loisirs ou d'éducation concourant au fonctionnement des établissements.

Elle est constituée par :

- un secteur UXa : Ce secteur correspond à une partie du territoire de l'Ecole Polytechnique, destiné plus spécifiquement aux établissements d'enseignement et de recherche d'intérêt national, mais aussi aux activités de haute technologie et aux logements liés à ces activités.
- un secteur UXb: Ce secteur correspond au Fort de Palaiseau, occupé par l'ONERA, à celui de la Batterie de l'Yvette, occupé par l'ENSTA et au terrain de Danone Vitapole. Il est affecté à la recherche d'intérêt national, mais aussi aux activités de haute technologie.
- un secteur UXc: Ce secteur correspond à l'Ouest de l'Ecole Polytechnique, destiné à l'implantation d'établissements d'enseignement et de centre de recherche, d'activités de haute technologie.
- Un secteur UXc1 : Ce secteur correspond à la partie Sud du secteur UXc, en bordure du coteau. Les dispositions relatives au secteur UXc s'y applique à l'exception de celles de l'article 10 qui sont spécifiques à ce sous-secteur .

Objectif du règlement :

Permettre le développement des centres de recherches et d'enseignement, des activités tournées vers la haute technologie.

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

ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dispositions générales :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, les hôtels et les résidences hôtelières nouvelles à l'exception des dispositions prévues à l'article UX2.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière .
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel.
- Les constructions et installations à usage, commercial, artisanal et industriel, à l'exception du secteur UXc.

ARTICLE UX-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels :

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

2.2 - Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'établissement d'enseignement ou de recherche, et les laboratoires liés à ces activités.
- Les constructions à usage d'activités de haute technologie à condition d'être liées aux établissements sus-visés.
- Les équipements publics et leurs annexes.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des Services Publics.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements autorisés et des équipements
- La reconstruction, l'extension ou l'amélioration des constructions à usage d'habitation et les hôtels et résidences hôtelières existants.
- Les installations et aménagements de loisirs, d'éducation, de santé corrélatifs aux équipements publics ou privés.

2.3 – En sus, dans le secteur UXa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et les hôtels et résidences hôtelières à condition :
 - qu'elles soient liées aux établissements d'enseignement ou de recherche

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX-3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

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

Rappel :

Article 682 du code civil :

«le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»

- La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :
 - 5,50 m
 - Toutefois, cette largeur peut-être ramenée à 3,50 m pour les accès desservant deux logements au plus.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

Rappel :

Article R 111-4 du code de l'urbanisme :

« Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ».

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

3.2. Voirie publique ou privée :

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
 - Etre adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
 - Etre dotée d'une bande roulante d'une largeur minimale de :
 - 7, 50 m pour les voiries desservant un ou plusieurs équipements,
 - 6 m pour les voiries desservant d'autres constructions.
- Les voiries créées à l'occasion de la réalisation d'opérations de construction doivent distinguer la bande roulante des trottoirs, qui ne peuvent être au même niveau.
Chaque voie créée doit être équipée, au minimum, d'un trottoir d'une largeur minimale d'1, 50 m.
- Les voiries nouvelles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Les batteries de garages privés (3 et plus), ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées perpendiculairement ou en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

ARTICLE UX-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**4.1. 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.

4.2 . Assainissement :**a) Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public
- A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur prenant en compte la géologie du terrain et le régime hydraulique des eaux superficielles, est obligatoire. Il sera à la charge du propriétaire et doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif, dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe ne devront pas excéder 1,2 litre/sec./hectare pour la protection d'occurrence 20 ans applicable à l'ensemble du bassin versant et des sous bassins versants de la Vallée. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.
- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

- En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur avec alarme installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4.3. Desserte électrique, desserte téléphonique :

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

4.4. Défense incendie :

- Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les Services compétents.

4.5. Déchets :

- Toute construction nouvelle doit prévoir sur l'unité foncière un emplacement intégré au projet d'aménagement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des déchets encombrants.

ARTICLE UX-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

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

6.1. Pour toutes les constructions nouvelles :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à 5m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue
- Toute construction nouvelle doit être implantée à 10m au moins de l'alignement du RD 128

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UX 6.1. :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition :
 - que la distance en tous points, de cette extension vis à vis de l'emprise publique ne soit pas inférieure à celle pré-existante.
 - et que l'extension soit au plus égale à 10 % de l'emprise au sol et de la SHOB existantes avant travaux.

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

7.1. Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2. Dans les secteurs UX a et UX b :

- La distance horizontale entre tous les points d'une construction et la limite doit être :
 - égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales.

- Dans le cas où la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 5 m.

7.3. Dans le secteur UX c et Uxc1

- Les constructions doivent être implantées au minimum à 5 m de la limite séparative.

7.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UX 7.2. et UX 7.3. :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en prolongement de l'implantation existante sans que la distance en tous points, de cette extension vis à vis de l'emprise publique soit inférieure à celle pré-existante.

ARTICLE UX - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé.

ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans les secteurs UXa et UXb :

- L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :
 - 35 % de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

9.2 Dans le secteur Uxc et Uxc1 :

- L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :
 - 60 % de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

9.3 Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU et ne respectant pas les règles définies en UX 9.1. et en UX 9.2.:

- En cas d'amélioration ou d'agrandissement des constructions existantes, l'emprise au sol actuelle de l'ensemble des constructions pourra être augmentée, sans pouvoir excéder de plus de 10% les maxima définis ci-dessus sous réserve de compatibilité avec les autres articles et du respect de l'art. UX 14.

ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

10.1. En secteur UXa :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :
 - 14 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2. En secteur UXb :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :
 - 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. En secteur UXc :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :
 - 16 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.4. En sous-secteur UXc1 :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :
 - 11 m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**11.1. Volumétrie - Façades - Ordonnancement - Matériaux – Couleurs :**

- L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Les murs pignons et les murs mitoyens adossés à la limite séparative des propriétés voisines doivent être revêtus d'un parement.
- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, ocre, gris clair ou beige, proches des teintes de pierres naturelles, ainsi que les parements en bois.

11.2. Clôtures :

- Les clôtures nouvelles sont constituées d'une haie végétale, doublée d'un grillage sur poteaux
- La végétalisation de ces clôtures est réalisée avec des essences de l'écosystème local.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

ARTICLE UX-12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Rappels :

- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. (article L.421-3 al. 6 du code de l'urbanisme).
- Le calcul des places se fera par unité entière, sauf indications contraires du présent règlement.

12.1. Dispositions générales :

- La dimension minimale des places est fixée à :
 - longueur : 5 m
 - largeur :
 - 2,50 m places couvertes
 - 2,30 m places plein air
- 50% minimum de places au moins doivent être intégrés à la construction

12.2. Pour toute construction nouvelle :**1. Habitat**

1 place par tranche de 50m² de SHON.

2. Equipements publics ou privés

- Equipements couverts et fermés : 1 place par tranche de 100m² de SHON
- Equipements de plein air : 1 place par tranche de 250m² d'emprise foncière

3. Activités divers

- **Constructions et installations à usage de bureaux et autres constructions**
 - 1 place par tranche de 50m² de SHON

• **Constructions et installations liées à la recherche et à l'enseignement**

- 1 place par tranche de 100m² de SHON

4. Résidence hôtelière et Restaurants

4 places par chambre et 1 place par tranche de 30m² de salle de restaurant.

12.3 En outre dans les secteurs UXb et UXc

80% au minimum des places présentes sur l'unité foncière doivent être intégrées à la construction

12.4. Pour les extensions de constructions existantes :

Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20m² SHON, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension. En ce cas le stationnement pourra être réalisé sans être intégré aux bâtiments sauf en secteur UXc.

12.5. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

• En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non- réalisation d'aires de stationnement.

12.6. Stationnement deux roues :

- Il est exigé pour toute construction nouvelle:
 - 1m² affectés au stationnement des deux roues par tranche de 100m² de SHON réalisés pour l'habitat
 - 1m² affecté au stationnement des deux roues par tranche de 200m² de SHON réalisés pour les autres constructions

ARTICLE UX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1- Espaces boisés classés :

• Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

13.2 – Les espaces libres :

• Pour qu'une surface soit considérée comme non imperméabilisée, il faut au minimum 60 cm de profondeur de terre végétale mesurés à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

• Toute surface non construite et non affectée aux voiries et stationnement doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

13.3 Préservation des boisements existants et obligation de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.
 - Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées, l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres de $\varnothing \geq 15$ cm mesuré à 1 m du sol et dans le cas d'abattage obligatoire, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.
 - Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il sera planté au moins un arbre en haute tige par tranche de 200m² de terrain, et à plus de 4 m de toute construction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14.1. En secteur UXa :**

- Le COS est fixé à :
 - 0,70

14.2. En secteur UXb :

- Le COS est fixé à :
 - 0,80

14.3. En secteur UXc et UXc1 :

- Non réglementé