

05456
république du sénégal, ministère des travaux
publics de l'urbanisme et des transports
direction de l'urbanisme et de l'habitat

ville de saint-louis

plan d'occupation
des sols de la
VILLE NOUVELLE
DE NGALLELE

- règlement d'urbanisme

janvier 1976



TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES ARTICLES
DU REGLEMENT PAR SECTEUR

REGLEMENT D'URBANISME

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application et durée du plan d'occupation des sols	1
Article 2 - Division du territoire en secteurs	2
Article 3 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUN DES SECTEURS

1 - Secteurs constructibles du centre-ville	3
2 - Secteurs d'opérations concertées d'habitat collectif	15
3 - Secteurs d'habitat et activités	27
4 - Secteurs d'habitations basses	39
5 - Secteurs d'activités	51

**TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES ARTICLES
DU REGLEMENT PAR SECTEUR**

	Secteurs constructibles du centre-ville	Secteurs d'opérations concertées d'habitat collectif	Secteurs d'habitat et activités	Secteurs d'habitations basses	Secteurs d'activités
I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	3	15	27	39	51
Article 1 - Sont autorisés	3	15	27	39	51
Article 2 - Sont interdits	4	16	28	40	52
II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4	16	28	40	52
Article 3 - Accès et voirie	4	16	28	40	52
Article 4 - Desserte par les réseaux	5	17	29	41	53
Article 5 - Surface et forme des terrains	7	18	30	42	54
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	7	19	31	43	54
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8	19	31	43	54
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	9	21	33	45	55
Article 9 - Emprise au sol	10	21	33	45	56
Article 10 - Hauteur maximum	10	22	34	46	56

	Secteurs constructibles du centre-ville	Secteurs d'opérations concertées d'habitat collectif	Secteurs d'habitat et activités	Secteurs d'habitations basses	Secteurs d'activités
Article 11 - Aspect extérieur - clôture	11	23	35	47	57
Article 12 - Stationnement	12	24	36	47	57
Article 13 - Espaces libres et plantations	13	25	37	49	58
III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	14	25	37	49	58
Article 14 - COS	14	25	37	49	58
Article 15 - COS d'flot	14	26	38	50	59

titre 1 - dispositions générales

ART. 1. - CHAMP D'APPLICATION ET DUREE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville-nouvelle de Ngallèle limité :

- . au Nord par la route secondaire vers Dakar-Bango et par la route primaire vers Rosso
- . à l'Est et au Sud par la route interurbaine Dakar-Mauritanie
- . à l'Ouest par l'aérodrome et les terres inondables du marigot de Khor.

Compte-tenu des cimetières et des zones d'activités la superficie globale intéressée est comprise entre 1 400 et 1 500 ha.

S'agissant d'une ville-nouvelle à édifier à l'horizon 2000, le POS suppose exceptionnellement une action sur 25 ans c'est-à-dire à long terme, au même titre que le SDAU de la ville de Saint-Louis.

Des modifications de détail pourront être apportées dans le temps au plan rendu public et approuvé suivant une procédure qui pourra être assimilée à celle indiquée aux articles 61 et 62 du code de l'Urbanisme en application au moment de l'édition du présent dossier. Les modifications doivent cependant, et dans tous les cas, respecter les orientations du SDAU en vigueur.

ART. 2. - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en secteurs exprimés au plan. A chacun s'appliquent des règlements consignés au titre II. Ces secteurs sont au nombre de 5 :

- secteurs constructibles du centre-ville
- secteurs d'opérations concertées d'habitat collectif
- secteurs d'habitat et activités
- secteurs d'habitations basses
- secteurs d'activités

ART. 3. - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent POS constitue un cas particulier à l'intérieur de la législation Sénégalaise en matière d'occupation des sols. Les dispositions du présent règlement d'urbanisme s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation en vigueur au moment de l'édition du présent POS dont les bases principales sont :

- la loi n° 64 - 46 du 17 juin 1964 relative au domaine national, modifiée par la loi n° 72 - 25 du 19 Avril 1972, décrets et arrêtés d'application
- le Code de l'Urbanisme, loi n° 66 - 49 du 27 Mai 1966 pour la partie législative, décret n° 66 - 1076 du 31 Décembre 1966 pour la partie réglementaire, décret modificatif n° 72 - 1297 du 27 Octobre 1972.

titre 2 . dispositions applicables
à chacun des secteurs

1. SECTEURS CONSTRUCTIBLES DU CENTRE - VILLE

I. Nature de l'occupation du sol

ART. 1.1. - SONT AUTORISES

- a) les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- b) les établissements culturels, culturels, sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation
- c) les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes
- d) les bâtiments à usage de bureau et leurs annexes
- e) les aires permanentes de stationnement
- f) les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité, d'accès ou de bruit pour le voisinage (art. 189 à 222 du code de l'urbanisme 1966)

- g) les lotissements à usage d'habitation à condition que la surface minimale des parcelles à créer excède 800 m² et que la largeur de façade sur la voirie à réaliser préalablement soit au moins égale à 20 m.

ART. 1.2. - SONT INTERDITS

- a) les établissements industriels de toutes catégories
- b) les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides
- c) les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, station-service
- d) les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

II. Conditions de l'occupation du sol

ART. 1.3. - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 10 m et une partie circulaire de 4,80 m de largeur minimum.

Toutefois, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité pourront être assurées, que la longueur de la voie n'excèdera pas 50 m et qu'elle desservira au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes, la largeur

de l'emprise pourra être ramenée à 5,50 m pour une voie circulaire de 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque parcelle constructible du centre-ville, les possibilités d'accès carrossables à la voie publiques sont limités à un accès de 3,50 m de largeur maximum par tranche de 30 m de façade. Ces accès se feront exclusivement par l'intermédiaire des voies de distribution prévues au plan ou de desserte à créer pénétrant dans le centre-ville, en particulier dans tous les cas où la parcelle n'est pas adjacente à une voirie primaire ou secondaire ceinturant le centre. Lorsqu'un terrain constructible sera riverain d'une voie primaire ou secondaire et ne sera pas desservi par une voie de distribution ou de desserte, il ne sera autorisé qu'un seul accès à la voie publique d'une largeur maximale de 4,80 m.

Les parcelles ayant une façade sur la voirie piétonne du centre seront obligatoirement desservies sur leur autre façade par un accès carrossable permettant, entre autres, livraisons, chargements et déchargements pour les commerces donnant sur les espaces piétons d'où sont exclues les automobiles.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences, édictées ou non, de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ART. 1.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

Assainissement

- Eaux usées : lorsqu'il existe un réseau, le branchement est obligatoire.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées avant leur rejet (décantation, épuration biologique) par fosse septique ou tout autre moyen de traitement autorisé. Le moyen de traitement pourra intéresser un seul ou plusieurs lots. D'une manière générale le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

- Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- Réseau séparatif : dans les secteurs où existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire. Les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande présentée par les maîtres d'ouvrages des constructions intéressées.

ART. 1.5. - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains du centre-ville devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- . surface : 800 m²
- . longueur de façade : 20 m
- . profondeur : 30 m

La forme du terrain devra en outre être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 10 m de rayon au minimum.

ART. 1.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1° - Toute construction devra être implantée

- * à 18 m minimum de l'axe des voies primaires
- * à 12 m minimum de l'axe des voies secondaires
- * à 8 m minimum de l'axe des voies de distribution ou de desserte
- * à l'alignement au moins sur 2,80 m de hauteur sur les rues et places piétonnes du centre (bâtiment ou arcades devant les commerces).

2° - Lorsque ces prescriptions créent un espace de reculement, celui-ci doit recevoir des plantations sur au moins 50 % de sa superficie.

3° - Les emmarchements et perrons pourront être implantés dans les marges de reculement lorsqu'elles existent. Leur hauteur maximale sera de 1,50 m et leur surface au sol ne dépassera pas 5 m².

4° - Les saillies ou encorbellements d'un maximum de 1,50 m seront autorisés à l'intérieur de la marge de reculement à condition qu'ils soient situés à 2,80 m au moins au dessus du sol du rez-de-chaussée.

Saillies ou encorbellements pourront être autorisés sur l'alignement, dans le cas de constructions implantées à l'alignement, suivant les prescriptions de l'art. 141 du code de l'Urbanisme en vigueur (décret n° 66.1076 du 31.12.66).

ART. 1.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1° - Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement

- sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance
- en retrait de ces limites, dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale :
 - . à la hauteur de la façade intéressée, avec minimum de 6 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
 - . à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 3 m, dans le cas contraire.

2° - Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limite de fond)

- les constructions sur ces limites sont interdites
- les constructions en retrait de ces limites sont autorisées si elles s'écarterent de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade égale à :

- . la hauteur de la façade sur la limite lorsque celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail avec minimum de 6 m
- . à la moitié de la hauteur de cette façade avec minimum de 3 m dans le cas contraire.

Si la façade n'est pas parallèle aux limites, la distance R sera mesurée perpendiculairement au milieu de la façade à condition que la distance la plus faible séparant la façade de la limite ne soit pas inférieure aux $\frac{2}{3}$ de cette distance. Dans le cas contraire, la distance R sera la plus faible observée.

ART. 1.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition :

- 1° - Qu'en tout point de chaque façade, la distance, mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail,
 - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte,
 - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- 2° - Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.

ART. 1.9. - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

ART. 1.10. - HAUTEUR MAXIMUM**a) Hauteur relative**

Une construction peut être d'autant plus élevée qu'elle est davantage éloignée du voisinage.

- * Compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé, augmentée, si elle existe, de la marge de reculement lorsque celle-ci est libre de construction.
- * Compte tenu des limites séparatives : sauf si elles sont implantées en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance normale à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail et au double de cette distance dans le cas contraire.

Pour les hauteurs en rapport avec les voies adjacentes comme avec les limites séparatives, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction sur les terrains en pente.

Si la façade n'est pas parallèle aux limites, on se reportera à la règle des distances par rapport aux limites du dernier paragraphe de l'art. 1.7.

Pour les bâtiments construits à l'angle de deux rues d'inégale largeur, l'article 137 du Code de l'Urbanisme (décret n° 66-1076 du 31 - 12 - 1966) s'applique.

b) Hauteur plafond

La hauteur plafond du secteur est fixée à 27 m. Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction.

Les ouvrages admis en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

ART. 1.11. - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

L'architecture de toutes les constructions du centre devra être particulièrement soignée. A cet effet, l'article 138 du Code de l'Urbanisme (décret 66 - 1076 du 31.12.66) sera strictement appliqué et renforcé.

Les façades latérales ou postérieure, aveugles ou non, les pignons ou parties de pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques creuses, ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci (principale, postérieure ou latérale).

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les barriques, bidons développés, tôles usagées, etc est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les constructions légères à destination de garages ou autres ne seront autorisées que dans la mesure où elles seront masquées.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront être constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté éventuellement d'une grille à clairevoie.

Au cas où le centre-urbain dans son ensemble donnerait lieu à une étude architecturale définissant l'aspect général de toutes les constructions, celles-ci devront respecter les règles architectoniques édictées en particulier en ce qui concerne les épannelages, les rythmes et les couleurs (on pourra par exemple, dans un tel cadre, imposer des constructions en ordre continu sur la grande voie piétonnière Nord-Sud du centre, des arcades à rez-de-chaussée, des passages publics entre immeubles...etc).

ART. 1.12. - STATIONNEMENT

En dehors de 6 parkings banalisés totalisant 2 000 places prévus dans le centre, des aires de stationnement devront être réalisées lors de toute opération de construction.

La dimension des places sera :

- . longueur 5,00 m
- . largeur 2,30 m
- . dégagement 6,00 m

Surfaces de stationnement minimales :

- . logements : jusqu'à 3 pièces 1 place/logement
plus de 3 pièces 1,5 place/logement
- . bureaux : 50 % de la surface hors-oeuvre (SHO)
- . commerces isolés : 50 % SHO avec 2 places au minimum
- . centres commerciaux de plus de 2 000 m² : 80 % SHO non compris places de livraison
- . hôtels-restaurants : 50 % SHO
- . salles de réunion et de spectacle : 1 place/15 personnes
- . enseignement secondaire 1 place/20 élèves (surface utilisable par deux roues)

Les surfaces à réserver pour les équipements publics respecteront les prescriptions pour les bureaux ou pour les salles de réunions selon le cas : c'est la plus grande surface obtenue par le calcul dans chaque cas qui sera prise en compte.

ART. 1.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50 % de la superficie libre du terrain (déduction faite de l'emprise des bâtiments) doit être planté et comprendre au minimum un arbre à haute tige par 200 m² de terrain libre.

III. Possibilité maximum d'occupation du sol

ART. 1.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

a) Définition :

Le COS détermine le nombre maximum de mètres carrés de planchers hors-oeuvre constructibles par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale de la propriété déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

Dans le calcul des surfaces hors-oeuvre, il n'y a pas lieu de tenir compte des surfaces affectées :

- . du stationnement des véhicules,
- . aux combles et sous-sols non habitables et non affectés à des activités,
- . aux balcons et loggias.

b) Valeur du COS :

Le COS est fixé à 2,50 pour l'ensemble des parcelles, quelle que soit leur statut juridique et leur affectation.

ART. 1.15. - COS D'ILOT

Néant.

2 . SECTEURS D'OPERATIONS CONCERTEES D'HABITAT COLLECTIF

1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ART. 2.1. - SONT AUTORISES

- a) Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- b) Les établissements culturels, cultuels, sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation
- c) Les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes
- d) Les bâtiments à usage de bureau et leurs annexes
- e) Les aires permanentes de stationnement
- f) Les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité, d'accès ou de bruit pour le voisinage (art. 189 à 222 du code de l'Urbanisme 1966).

ART. 2.2. - SONT INTERDITS

- a) Les lotissements destinés à l'habitat individuel n'entrant pas dans le cadre d'opérations concertées
- b) Les établissements industriels de toutes catégories
- c) Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides
- d) Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, station-service
- e) Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

II. Conditions de l'occupation du sol**ART. 2.3. - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 10 m et une partie circulaire de 4,80 m de largeur minimum.

Toutefois, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité pourront être assurées, que la longueur de la voie n'excèdera pas 50 m et qu'elle desservira au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes, la largeur de l'emprise pourra être ramenée à 5,50 m pour une voie circulaire de 3,50 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour chaque terrain constructible, les possibilités d'accès carrossables à la voie publiques sont limités à un accès de 3,50 m de largeur maximum par tranche de 30 m de façade.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences, édictées ou non, de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ART. 2.4. - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier.

Assainissement

Eaux usées : lorsqu'il existe un réseau, le branchement est obligatoire.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées avant leur rejet (décantation, épuration biologique) par fosse septique ou tout autre moyen de traitement autorisé. Le moyen de traitement pourra intéresser un seul ou plusieurs lots. D'une manière générale le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseau séparatif : dans les secteurs où existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire. Les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande présentée par les maîtres d'ouvrages des constructions intéressées.

ART. 2.5. - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- . surface : 1 000 m²
- . longueur de façade : 30 m
- . profondeur : 30 m

La forme du terrain devra en outre être telle qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 15 m de rayon au minimum.

ART. 2.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1° - Toute construction devra être implantée :

* à 20 m minimum de l'axe des voies primaires

* à 14 m minimum de l'axe des voies secondaires

* à 10 m minimum de l'axe des voies de distribution ou de desserte

2° - Lorsque ces prescriptions créent un espace de reculement, celui-ci doit recevoir des plantations sur au moins 50 % de sa superficie.

3° - Les emmarchements et perrons pourront être implantés dans les marges de reculement lorsqu'elles existent. Leur hauteur maximale sera de 1,50 m et leur surface au sol ne dépassera pas 5 m².

4° - Les saillies ou encorbellements d'un maximum de 1,50 m seront autorisés à l'intérieur de la marge de reculement à condition qu'ils soient situés à 2,80 m au moins au dessus du sol du rez-de-chaussée.

ART. 2.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1° - Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement

Les constructions sont autorisées :

- Sur les limites séparatives pour les terrains dont la longueur sur façade est comprise entre 30 et 50 m et sur l'une de ces limites seulement pour les terrains dont la longueur sur façade est supérieure à 50 m ; dans les deux cas si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance

- en retrait de ces limites, dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade et égale :
 - . à la hauteur de la façade intéressée, avec minimum de 8 m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
 - . à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 3 m, dans le cas contraire.
- 2° - Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limite de fond)
- Les constructions sur ces limites sont interdites
 - Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées si elles s'écartent de ces limites d'une distance R mesurée normalement à la façade égale à :
 - . la hauteur de la façade sur la limite lorsque celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail avec minimum de 8 m.
 - . à la moitié de la hauteur de cette façade avec minimum de 3 m dans le cas contraire.

Si la façade n'est pas parallèle aux limites, la distance R sera mesurée perpendiculairement au milieu de la façade à condition que la distance la plus faible séparant la façade de la limite ne soit pas inférieure aux 2/3 de cette distance. Dans le cas contraire la distance R sera la plus faible observée.

**ART. 2.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UN MEME TERRAIN**

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition :

- 1° - Qu'en tout point de chaque façade, la distance, mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - . la hauteur de la façade la plus haute avec minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail
 - . la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte
 - . au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

- 2° - Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.

ART. 2.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 33 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

ART. 2.10 - HAUTEUR MAXIMUM

a) Hauteur relative

Une construction peut être d'autant plus élevée qu'elle est davantage éloignée du voisinage

- * compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé, augmentée, si elle existe, de la marge de reculement lorsque celle-ci est libre de construction
- * compte tenu des limites séparatives : sauf si elles sont implantées en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance normale à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail et au double de cette distance dans le cas contraire.

Pour les hauteurs en rapport avec les voies adjacentes comme avec les limites séparatives, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction sur les terrains en pente.

Si la façade n'est pas parallèle aux limites, on se reportera à la règle des distances par rapport aux limites du dernier paragraphe de l'article 2.7.

Pour les bâtiments construits à l'angle de deux rues d'inégale largeur, l'article 137 du Code de l'Urbanisme (décret n° 66-1076 du 31.12.1966) s'applique.

b) Hauteur plafond

La hauteur plafond du secteur est fixée à 21 m. Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction.

Les ouvrages admis en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

ART. 2.11. ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

L'architecture des constructions devra être particulièrement soignée. A cet effet, l'article 138 du Code de l'Urbanisme (décret 66-1076 du 31.12.66) sera strictement appliqué.

Les façades latérales ou postérieures, aveugles ou non, les pignons ou parties de pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques creuses, ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci (principale, postérieure ou latérale).

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les barriques, bidons développés, tôles usagées, etc, est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci seront constituées au plus d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté éventuellement d'une grille à clairevoie.

ART. 2.12. - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes sont définies ci-après :

* dimensions des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : 6,00 m

* Surfaces de stationnement minimales :

- . logements : Jusqu'à 3 pièces 1 place/logement
plus de 3 pièces 1,5 place/logement
- . bureaux : 50 % de la surface hors-oeuvre (SH0)
- . commerces isolés : 50 % SH0 avec 2 places au minimum
- . centres commerciaux de plus de 2 000 m² : 80 % SH0 non compris places de livraison
- . hôtels-restaurants : 50 % SH0
- . salles de réunion et de spectacle : 1 place/15 personnes
- . enseignement secondaire : 1 place/20 élèves (surface utilisable par deux roues)

Les surfaces à réserver pour les équipements publics respecteront les prescriptions pour les bureaux ou pour les salles de réunions selon le cas : c'est la plus grande surface obtenue par le calcul dans chaque cas qui sera prise en compte.

ART. 2.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50 % de la superficie totale du terrain doit être planté et comprendre au minimum un arbre à haute tige par 200 m² de terrain.

III. Possibilité maximum d'occupation du sol

ART. 2.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

a) Définition

Le C.O.S. détermine le nombre maximum de mètres carrés de planchers hors-oeuvre constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale de la propriété déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

Dans le calcul des surfaces hors-oeuvre, il n'y a pas lieu de tenir compte des surfaces affectées :

- au stationnement des véhicules,
- aux combles et sous-sols non habitables et non affectés à des activités,

- aux balcons et loggias,

b) Valeur du C.O.S. :

Le C.O.S. est fixé à 1,20.

ART. 2.15. - C.O.S. D'ILOT

Néant.

3 - SECTEURS D'HABITAT ET ACTIVITES

I. Nature de l'occupation du sol

ART. 3.1. - SONT AUTORISES

- a) Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- b) Les établissements culturels, culturels, sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation
- c) Les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes
- d) Les bâtiments à usage de bureau et leurs annexes
- e) Les locaux destinés à l'activité artisanale et établissements industriels de moins de 50 employés à condition que ni les uns ni les autres n'apportent de gêne pour le voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruit, circulation intense, utilisation de produits dangereux)
- f) Les aires permanentes de stationnement
- g) Les établissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité, d'accès ou de bruit pour le voisinage (art. 189 à 222 du code de l'urbanisme 1966)