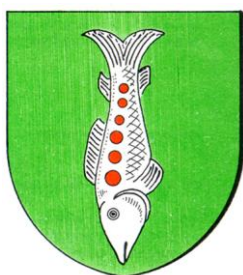


PLAN d'OCCUPATION des SOLS

Modification approuvée

Illhaeusern



3. Règlement

MODIFICATION n°1

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 7 AVRIL 2010

Le Maire



Avril 2010

MODIFICATION APPROUVÉE



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE I - ZONE UA.....	6
CHAPITRE II - ZONE UB.....	16
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	26
CHAPITRE I - ZONE NA.....	26
CHAPITRE II - ZONE NC.....	30
CHAPITRE III – ZONE ND	38
ANNEXE I - Normes minimales de stationnement	43
ANNEXE II - Plan des bâtiments et autres éléments architecturaux destinés à être conservés, visés aux articles UA 2,9. et UB 2.6. du présent règlement....	44

* * *

*Les modifications du règlement sont mises en évidence de la manière suivante :
le texte modifié est surligné et en cas de suppression il est barré.*

Exemple :

10.3. Hauteur à l'égout et hauteur maximale

La hauteur des constructions ~~à l'égout du toit~~ ne pourra excéder :

- 6 mètres ~~à l'égout du toit et 12 mètres au maximum à compter du niveau du terrain naturel préexistant,~~ **dans la zone UA ;**

Les justifications des changements apportés au règlement figurent dans la Note de présentation du dossier de modification.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ILLHAEUSERN délimité sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles du P.O.S. d'ILLHAEUSERN approuvé par ~~arrêté préfectoral du 19 octobre 1979, modifié par délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 1988~~ ~~délibération du conseil municipal du 13 mars 1995.~~

S'y ajoutent les articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit au document "informations générales".

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.O.S. s'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols.

3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA
Elle comprend le secteur UAa.
- la zone UB
Elle comprend le secteur UBa.

3.2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone NA
Elle comprend le secteur NAa.
- la zone NC
Elle comprend les secteurs NCa, NCb et NCc.
- la zone ND

4 : Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat de densité assez élevée, comportant des constructions à usage agricole, de commerce, de service, d'artisanat et d'équipements collectifs.

Elle comprend le **secteur UAa** réservé à des équipements hôteliers et de restauration.

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

ARTICLES

UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Dans la zone UA :

1.1.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini en introduction de ce chapitre, sous réserve des interdictions formulées à l'article UA 2.

1.1.2. Les travaux de restauration visant à préserver tant la structure que le caractère architectural des bâtiments et autres éléments architecturaux destinés à être conservés, visés à l'article UA 2.9., s'ils n'entraînent pas leur destruction définitive.

1.1.3. Les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage.

1.2. Dans le secteur UAa :

1.2.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère du secteur tel que défini en introduction de ce chapitre.

1.2.2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'activité est nécessaire.

1.3. Dans la zone UA et le secteur UAa

1.3.1. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 13 à condition que :

- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- le bâtiment à reconstruire n'excède pas le gabarit de la construction préexistante ;
- les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction.

1.3.2. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.3., sont soumises à déclaration préalable.

1.3.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, notamment ceux nécessaires à l'aménagement ou à l'entretien des cours d'eau.

1.3.4. Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondation et affaissement de terrain.

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. La création de sous-sol dans toutes les nouvelles constructions et installations, **sauf dans le secteur UAa** si le projet de construction se préserve de tous risques liés à la présence des eaux souterraines et/ou superficielles (ex : cuvelage).

2.2. La création de nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements y compris ceux aménagés dans les combles.

2.3. Les constructions à usage industriel.

2.4. La création d'établissements comportant des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone ou du secteur s'ils ne créent aucune nuisance pour le voisinage.

2.5. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ou du secteur, ou porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

- 2.6.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage et le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.7.** Les établissements commerciaux de plus de 400 m² de surface de vente (extension éventuelle comprise).
- 2.8.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 2.9.** La démolition de tout ou partie des bâtiments et autres éléments architecturaux, y compris les murs et les clôtures, destinés à être conservés tels qu'ils sont matérialisés sur le plan en annexe II du présent règlement.
- 2.10.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UA 1.
- 2.11.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 2.12.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2.13.** Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article UA 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées par à un accès de 3,50 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne devront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur, conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit 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 doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de création d'immeuble comprenant plusieurs logements, il est exigé une superficie minimale de 200 m² de terrain par logement, sans que la superficie de l'ensemble du terrain ou de l'unité foncière ne puisse être inférieure à 500 m² quelque soit le nombre de logements construits.

UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, telles que le projet d'endiguement destiné à protéger le village contre les hautes eaux, partiellement reporté au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés.
- 6.2. Toutefois, le long des rues ou section de rues où des immeubles existants sont érigés à moins de 4 mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants, ou s'il en existe à l'alignement de voie approuvé.
- 6.3. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à :
- la différence d'altitude entre ces deux points, **dans la zone UA** ;
 - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **dans le secteur UAa**.
- 6.4. Les éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Il en est de même pour les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif (transformateur électrique, poste de détente du réseau gaz, ...).
- 6.5. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- Le long des cours d'eau et des fossés privés, cette distance est comptée par rapport aux berges.
- 7.2. Toutefois, sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, sauf le long des cours d'eau et des fossés privés, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine.

7.3. Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, sauf le long des cours d'eau et des fossés privés, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la hauteur, ni la longueur de la façade du bâtiment déjà existant sur limite et sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 10 ;

ou

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles comprenant plusieurs logements.

Il est précisé que ces trois hypothèses peuvent être cumulées.

7.4. Sauf dans le secteur UAa, la construction en retrait de 40 à 80 centimètres par rapport à la limite séparative (schlupf, de tradition locale) est autorisée dans les deux cas suivants :

- si un bâtiment existant sur la propriété voisine est construit avec un même retrait sans ouverture préexistante dans le schlupf ainsi créé et que l'ensemble des 2 bâtiments soit d'une architecture similaire ;
- en cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles comprenant plusieurs logements.

7.5. D'autres implantations peuvent être autorisées en cas d'institution d'une servitude de cour commune, dans les conditions énumérées à l'article UA 8.

7.6. Pour les cas visés aux paragraphes UA. 7.3. et UA. 7.5., la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser la moitié de la longueur totale des limites séparatives de la propriété, mesurée au-delà des quinze premiers mètres visés à l'article UA. 7.2.

7.7. Les éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Il en est de même pour les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif (transformateur électrique, poste de détente du réseau gaz, ...).

7.8. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies dans le prolongement de la façade donnant sur la limite séparative.

UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UA 9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :
 - dans la zone UA, les deux tiers de la superficie du terrain ou de l'unité foncière ;
 - dans le secteur UAa, la moitié de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.
- 9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Nombre de niveaux

~~10.1.1. Dans la zone UA, le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder DEUX, non comptés les combles aménageables.~~

~~10.1.2. Dans le secteur UAa, le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS, non comptés les combles aménageables.~~

~~Il ne comprend pas les sous-sols ceux-ci sont consacrés exclusivement à des locaux de service, qui devront toutefois comporter des dispositifs destinés à tenir compte de la présence des eaux souterraines et/ou superficielles.~~

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voie publique au droit du terrain d'assiette de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de toiture terrasse la hauteur maximale s'apprécie au point le plus élevé de l'acrotère, les dispositions relatives à la hauteur à l'égout du toit ne s'appliquant pas.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies.

10.1. Niveau du plancher inférieur

Dans la zone UA :

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal au niveau de la plus haute crue connue, majoré de 0,30 mètre, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quelque soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quelque soit l'affectation ou la destination des locaux.

Ces dispositions s'appliquent également **dans le secteur UAa** si les projets de constructions ou d'installations ne se préservent pas de tous risques liés à la présence des eaux souterraines et/ou superficielles (ex : cuvelage).

10.2. Hauteur à l'égout et hauteur maximale

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au maximum à compter du niveau du terrain naturel préexistant, **dans la zone UA** ;
- 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au maximum à compter du niveau du terrain naturel préexistant, **dans le secteur UAa**.

10.3. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées à l'article 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

10.4. Les éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone ou du secteur.

Les toitures ~~des bâtiments principaux~~ seront constituées de charpente à deux pans à couverture tuiles, dont la pente devra être comprise entre 40° et 50°.

Une pente inférieure pourra être autorisée pour :

- les toitures végétalisées,
- les annexes (abri de jardin, remise, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m²,
- la couverture des éléments de faible emprise.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

~~Pour toutes les constructions, la toiture terrasse est interdite.~~

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les couvertures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, grise ou noire. Les éléments de construction de faible emprise tels que les vérandas, les marquises et les auvents ne sont pas soumis à cette disposition.

Les revêtements de façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

~~Les façades des bâtiments annexes (tels que garage, remise, ...) devront être revêtues d'un bardage en bois notamment sur les parties de façades situées à plus de 2 mètres au-dessus du niveau du sol (étage, pignon).~~

~~A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, encadrement, ...) devront être rendus apparents et mis en valeur.~~

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, d'une palissade à planchage vertical montée ou non sur un mur-bahut uniquement destiné à maintenir la fondation du trottoir, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées d'une haie vive et/ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets ou d'une palissade, montés ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

11.4. Remblai

~~Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel préexistant, notamment ceux destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, à l'exception de ceux nécessaires aux travaux d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.~~

~~Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.~~

UA 12 : STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies en annexe I au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale aux deux tiers de la superficie des espaces libres.
- 13.2.** Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 2. du présent dossier) sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UA 3 à UA 13.

UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de faible densité comprenant des activités de services à la population.

Elle comprend le **secteur UBa** réservé exclusivement à des équipements et installations de sports et de loisirs.

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

ARTICLES

UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Dans la zone UB :

1.1.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini en introduction de ce chapitre, sous réserve des interdictions formulées à l'article UB 2.

1.1.2. La création d'établissements comportant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone s'ils sont nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.

1.1.3. Les établissements commerciaux dont la surface totale de vente n'excède pas 400 m².

1.1.4. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le voisinage et le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Toutefois, pour les établissements commerciaux, l'agrandissement est autorisé à condition que la surface totale de vente, après agrandissement, n'excède pas 400 m².

1.1.5. Les travaux de restauration visant à préserver tant la structure que le caractère architectural des bâtiments et autres éléments architecturaux destinés à être conservés, visés à l'article UB 2.6., s'ils n'entraînent pas leur destruction définitive.

1.1.6. Les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage.

1.2. Dans le secteur UBa :

Les constructions et installations liées à la pratique de sports et de loisirs.

1.3. Dans la zone UB et le secteur UBa :

1.3.1. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 13 à condition que :

- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- le bâtiment à reconstruire n'excède pas le gabarit de la construction préexistante ;
- les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction.

1.3.2. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 11.3., sont soumises à déclaration préalable.

1.3.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, notamment ceux nécessaires à l'aménagement ou à l'entretien des cours d'eau.

1.3.4. Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondation et affaissement de terrain.

UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. La création de sous-sol dans toutes les nouvelles constructions et installations.

2.2. La création de nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, y compris ceux aménagés dans les combles.

2.3. Les constructions à usage industriel.

2.4. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ou du secteur, ou porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

2.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.

2.6. La démolition de tout ou partie des bâtiments et autres éléments architecturaux, y compris les murs et les clôtures, destinés à être conservés tels qu'ils sont matérialisés sur le plan en annexe II du présent règlement.

- 2.7.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UB 1
- 2.8.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 2.9.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2.10.** Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article UB 1,
- 2.11.** Dans le secteur UBa, toutes constructions et installations autres que celles liées à la pratique de sports et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLES

UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne devront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur, conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit 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 doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, telles que le projet d'endiguement destiné à protéger le village contre les hautes eaux, partiellement reporté au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés.

Le long de la R.D. 106, cette distance est portée à 6 mètres.

- 6.2.** Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3. Les éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Il en est de même pour les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif (transformateur électrique, poste de détente du réseau gaz, ...).

6.4. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H12) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

Le long des cours d'eau et des fossés privés, cette distance est comptée par rapport aux berges.

7.2. Sauf le long des limites des cours d'eau et des fossés privés, les constructions pourront toutefois être implantées sur limite séparative dans les 3 cas suivants :

- lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UB 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

OU

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la hauteur, ni la longueur de la façade du bâtiment déjà existant sur limite et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 10 ;

OU

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles comprenant plusieurs logements.

Il est précisé que ces trois hypothèses peuvent être cumulées.

7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées en cas d'institution d'une servitude de cour commune, dans les conditions énumérées à l'article UB 8.

7.4. Dans tous les cas susvisés, la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser le quart de la longueur totale des limites séparatives de la propriété.

7.5. Les éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Il en est de même pour les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif (transformateur électrique, poste de détente du réseau gaz, ...).

7.6. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies dans le prolongement de la façade donnant sur la limite séparative.

UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UB 9 : EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

Dans le secteur UBa, elle ne pourra excéder 10 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

~~10.1. Nombre de niveaux~~

~~Le nombre de niveaux des constructions quel qu'on soit l'usage ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables **sauf dans le secteur UBa** où il est fixé à UN.~~

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voie publique au droit du terrain d'assiette de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de toiture terrasse la hauteur maximale s'apprécie au point le plus élevé de l'acrotère, les dispositions relatives à la hauteur à l'égout du toit ne s'appliquant pas.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies.

10.1. Niveau du plancher inférieur

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal au niveau de la plus haute crue connue, majoré de 0,30 mètre, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N, ou N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau de plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quelque soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quelque soit l'affectation ou la destination des locaux.

10.2. Hauteur à l'égout et hauteur maximale

~~La hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder : 6 mètres à compter du niveau du terrain naturel préexistant, **sauf dans le secteur UBa** où elle est limitée à 3 mètres.~~

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au maximum **dans la zone UB** ;
- 3 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au maximum **dans le secteur UBa**.

10.3. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées à l'article 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

10.4. Les éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone ou du secteur.

Les toitures ~~des bâtiments principaux~~ seront constituées de charpente à deux pans à couverture tuiles, dont la pente devra être comprise entre 40° et 50°.

Une pente inférieure pourra être autorisée pour :

- les toitures végétalisées,
- les annexes (abri de jardin, remise, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m²,
- la couverture des éléments de faible emprise.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

~~Pour toutes les constructions, la toiture terrasse est interdite.~~

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les couvertures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, grise ou noire. Les éléments de construction de faible emprise tels que les vérandas, les marquises et les auvents ne sont pas soumis à cette disposition.

Les revêtements de façades et les teintes des ravalements, extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

~~Les façades des bâtiments annexes (tels que garage, remise, ...) devront être revêtues d'un bardage en bois notamment sur les parties de façades situées à plus de 2 mètres au-dessus du niveau du sol (étage, pignon).~~

~~A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, encadrement, ...) devront être rendus apparents et mis en valeur.~~

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'une haie vive, soit d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable monté ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètre.

En bordure de la Route Départementale n°106, les clôtures pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'une palissade à planchage vertical, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable,

Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées ~~d'une haie vive et/ou~~ d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets ou d'une palissade, montés ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

11.4. Remblai

~~Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel préexistant, notamment ceux destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, à l'exception de ceux nécessaires aux travaux d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.~~

~~Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.~~

UB 12 : STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies en annexe I au présent règlement.

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

~~Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être réalisé au moins 1 aire de stationnement adjacente à la voie publique.~~

UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale aux deux tiers de la superficie des espaces libres.

13.2. Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 2. du présent dossier) sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L. 130.1. du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'annexe V du document "Informations Générales" joint au présent dossier.

14.1. Le C.O.S. applicable à la zone UB est égal à 0,40.

14.2. Toutefois, le C.O.S. ne s'applique pas dans le secteur UBa dans lequel les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UB 3 et UB 13.

14.3. Il n'est également pas fixé de C.O.S. pour la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UB 1.3.1, le bâtiment reconstruit pouvant atteindre, sans la dépasser, la S.H.O.N. du bâtiment détruit, ainsi que pour les agrandissements des logements existants destinés à les rendre conformes à la réglementation sanitaire et aux normes d'habitabilité visées à l'article UB 9.2.

UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, urbanisable uniquement dans le cadre d'une modification du P.O.S. ou de la création d'une Z.A.C. (article R. 123-18-1 a du Code de l'Urbanisme).

Elle comprend toutefois le secteur NAa, à dominante d'habitat pavillonnaire de faible densité, immédiatement constructible sous certaines conditions fixées par le présent règlement.

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

ARTICLES

NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Dans l'ensemble de la zone et le secteur NAa :

1.1.1. Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondation et affaissement de terrain.

1.1.2. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques, ainsi que les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage.

1.1.3. L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini à l'annexe III du document "informations générales" joint au présent dossier, ainsi que la construction de bâtiments annexes liés à une habitation existante (tels que remise, garage...), à condition :

- qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements ;
- qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique ;
- que l'opération ne compromette pas l'aménagement futur de la zone ou du secteur et soit organisée, pour le secteur NAa, selon les schémas portés au paragraphe 2.3. du rapport de présentation (cf. pièce n°1 du présent dossier) ;
- que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le constructeur.

1.1.4. L'édification et la transformation des clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans ce cas, les dispositions des articles 3 à 15 de la zone UB sont applicables.

1.2. Dans le secteur NAa :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, groupe d'habitation ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement, à condition :

- que l'opération porte sur une superficie de terrain au moins égale à 50 ares, ou sur le solde du secteur si la superficie restée vacante est inférieure à ce seuil ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur ;
- que l'opération soit réalisée en continuité avec une zone urbaine équipée ;
- que l'opération soit organisée selon les schémas portés au paragraphe 2.3. du rapport de présentation (cf. pièce n°1 du présent dossier), assurant l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et son intégration dans le site et le paysage environnant, et que les caractéristiques des réseaux de viabilité soient suffisantes pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur.

Dans ce cas, les règles de la zone UB seront applicables, ainsi que les dispositions de l'article NA 5.

NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article NA 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

NA 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur NAa :

Aucun terrain, ou unité foncière, d'une superficie inférieure à 600 m² ne pourra être bâti, à l'exception des terrains qui ont une superficie inférieure à ce seuil à la date d'approbation du présent POS.

NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Néant.

NA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

NA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Néant.

NA 12 : STATIONNEMENT

Néant.

NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLES

NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



CHAPITRE II - ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend les secteurs ci-après :

- **NCa** secteur agricole inconstructible, constitué essentiellement de prés et ayant en outre un intérêt écologique.
- **NCb** secteur réservé ~~à des activités para-agricoles~~ :
 - à une activité de minoterie artisanale et de collecte de céréales,
 - à un point de vente de produits pour la culture et l'élevage biologique ainsi que d'aliments pour tous les animaux,
 - à des gîtes ruraux,
 - à des activités de tourisme rural,
 - à l'accueil d'équipements d'hébergement, de restauration et de loisirs,
 - aux activités de services et économiques se rattachant aux occupations et utilisations du sol listées ci-dessus.
- **NCc** secteur destiné à des activités de tourisme rural et à l'accueil d'équipements d'hébergement, de restauration et de loisirs, ainsi qu'aux activités de services et économiques s'y rattachant.

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

ARTICLES

NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Dans la zone NC, à l'exception de l'ensemble des secteurs

Pour l'ensemble des occupations et utilisations du sol visées aux paragraphes NC 1.1.1. à NC 1.1.3. ci-après, le pétitionnaire devra justifier à la fois de sa qualité de chef d'exploitation, de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction, de l'installation ou de l'extension prévue dans la zone (cf. annexe n° IX du document "informations générales", pièce n°4.1. du présent dossier).

1.1.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des bâtiments d'élevage susceptibles de produire des nuisances pour les zones d'habitation environnantes.

1.1.2. Les activités considérées comme complémentaires à l'agriculture (telles que gîtes ruraux, camping à la ferme...), si elles ne nécessitent pas la construction de nouveaux bâtiments et si elles sont réalisées à proximité immédiate de la résidence principale de l'exploitant agricole.

1.1.3. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire ;
- que leur réalisation soit obligatoirement postérieure aux bâtiments principaux d'exploitation ;
- qu'elles ne comportent pas plus de 2 logements par exploitation, dans ce cas, ceux-ci doivent être contigus ou reliés entre eux par un (des) bâtiment(s) annexe(s) sans que la distance séparant les deux logements puisse excéder 8 mètres ;
- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activités ou édifiées à une distance ne pouvant excéder 25 mètres par rapport aux bâtiments principaux d'exploitation, à moins que ceux-ci comportent des exploitations d'élevage relevant de la réglementation des établissements classés, auquel cas la construction devra être implantée à la distance minimale résultant de cette réglementation sans toutefois pouvoir dépasser de 20 mètres cette distance ;
- que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ne puisse en aucun cas excéder 200 m² par logement autorisé.

1.2. Dans les secteurs NCb et NCc

1.2.1. Toutes occupations ou utilisations du sol correspondant au caractère des secteurs.

1.2.2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'activité est nécessaire, à condition que ces constructions soient obligatoirement postérieures à l'activité et ne comportent pas plus de deux logements par unité foncière dans le secteur NCb et un logement dans le secteur NCc, étant précisé que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ne pourra en aucun cas excéder 200 m² par logement autorisé.

1.3. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

1.3.1. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans le sens défini à l'annexe III du document "Informations Générales" joint au présent dossier, s'il n'y a pas création de nouveaux logements, à l'exception de l'hébergement saisonnier (tel que gîtes ruraux), et à condition que l'aménagement ou l'extension d'un logement existant n'entraîne pas une S.H.O.N. excédant 200 m².

1.3.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements agricoles, para-agricoles ou artisanaux existants s'ils n'aggravent pas les nuisances de voisinage et n'altèrent pas le caractère de la zone ou des secteurs.

1.3.3. La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles NO 3 à NC 13 à condition que :

- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages ;
- le bâtiment à reconstruire n'excède pas le gabarit de la construction préexistante ;
- les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.

1.3.4. L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable.

1.3.5. Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondation et affaissement de terrain.

1.3.6. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques, ainsi que les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage.

1.3.7. Les locaux annexes (tels que remise, garage...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments existants à usage d'habitation.

1.3.8. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation à raison d'un abri par unité foncière dont la surface au sol ne pourra pas excéder 12 m² et la hauteur totale 3 mètres et à condition qu'il soit entouré d'une haie vive.

1.3.9. Les crips statiques à maïs, dont la hauteur totale ne pourra excéder 6 mètres.

Pour les occupations et utilisations du sol visées aux paragraphes NC 1.3.8. et 1.3.9. ci-dessus, le pétitionnaire devra justifier à la fois de sa qualité de chef d'exploitation, et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'installation.

1.3.10. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, notamment ceux nécessaires à l'aménagement ou à l'entretien des cours d'eau ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone et des secteurs.

NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article NC 1, notamment :

- la création de sous-sol dans toutes les nouvelles constructions et installations ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone et des secteurs et à la qualité des eaux souterraines ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article NC 1 ;
- les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article NC 1 ;
 - o l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - o la création et l'aménagement d'étangs, sauf dans le secteur NCc ;
 - o le stationnement de caravanes isolées ;
 - o les terrains de camping et de caravanage autres que ceux visés au paragraphe NC 1.1.2. et le camping à la ferme **dans le secteur NCc**.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

NC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment le long des Routes Départementales (RD).

3.1.3. Dans le secteur NCc, un seul accès sur la Route Départementale (RD 106) sera autorisé par unité foncière.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone NC, à l'exception de l'ensemble des secteurs, aucun terrain dont la surface est inférieure à 4000 m² ne pourra recevoir de construction à usage d'habitation.

NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront être implantées, par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées à la distance minimale suivante :

Route départementale et route d'Elsenheim (ex RD 106)	:	25 mètres de l'axe, sauf dans le secteur NCb où cette distance est fixée à 15 mètres
Autre voie	:	10 mètres de l'alignement
Cours d'eau ou fossé	:	10 mètres de l'emprise des berges, sauf le long de la section du « RIEDBRUNNEN » traversant le secteur NCb , où cette distance est fixée à 4 mètres.
Autre emprise publique existante ou projetée, telle que le projet d'endiguement destiné à protéger le village contre les hautes eaux, partiellement reporté au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés	:	10 mètres de l'emprise

NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres).

Le long des cours d'eau et des fossés privés, cette distance est comptée par rapport aux berges.

7.2. Le long des propriétés limitrophes à la zone ND, cette distance ne pourra être inférieure à 30 mètres.

NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

NC 9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1, **Dans le secteur NCb**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 25 % de la superficie de l'ensemble du secteur.
- 9.2. **Dans le secteur NCc**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.
Ce seuil est porté à 25 % pour les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- 9.3. La surface au sol des abris autorisés en vertu de l'article NC 1.3.8. ne pourra excéder 12 m² par unité foncière.

NC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel préexistant est limitée à 12 mètres, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et garde-corps, sauf **dans le secteur NCc** où cette hauteur est limitée à 10 mètres.

Toutefois, **dans le secteur NCb**, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour :

- la construction de bâtiments de stockage (silo, ...), à condition qu'elle n'excède pas la hauteur du bâtiment existant, ou de l'installation, le plus élevé dans le secteur ;
- les occupations et utilisations du sol admises en vertu des paragraphes NC 1.3.1, à NC 1.3.3., à condition que la hauteur des bâtiments et installations existants, ou préexistants en cas de reconstruction après sinistre, ne soit pas augmentée.

Dans le couloir de ligne électrique reporté au plan de zonage (pièce n°2 du présent dossier), il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

- 10.2.** La hauteur des abris autorisés en vertu de l'article NC 1.3.8. ne pourra excéder 2 mètres à l'égout du toit et la hauteur totale 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.3.** La hauteur maximum des crips statistiques à maïs autorisés en vertu de l'article NC 1.3.9. est fixée à 6 mètres.
- 10.4.** Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal au niveau de la plus haute crue connue, majoré de 0,30 mètre, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F, indiquant la côte d'implantation du niveau de plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quelque soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quelque soit l'affectation ou la destination des locaux.

NC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les couvertures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli.

Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite.

11.2. Remblai

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel préexistant, notamment ceux destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, à l'exception de ceux nécessaires aux travaux d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

NC 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1.** Les espaces boisés ainsi que les 2 arbres situés devant le cimetière figurant au plan de zonage (pièce 2, du présent dossier) sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130.1, du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.
- 13.2.** Les abords des constructions et installations autorisées dans l'ensemble de la zone NC et des secteurs devront être plantés d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration du bâti dans le site.
- 13.3.** Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation, autorisés en vertu de l'article NC 1.3,8., devront être entourés par une haie vive.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1.** Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone NC.
- 14.2.** Pour les constructions à usage d'habitation, visées à l'article NC 1, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 200 m² de surface hors œuvre nette par logement autorisé.
- 14.3.** En cas de reconstruction, visé à l'article NC 1.3.3., le volume bâti ancien pourra être maintenu.
- 14.4.** Pour les autres constructions autorisées, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles NC 3 à NC 13.

NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



CHAPITRE III – ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité du site et des paysages et de son caractère boisé.

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

ARTICLES

ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative.
- 1.2. L'édification et la transformation des clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier sont soumises à déclaration préalable.
- 1.3. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 1.4. Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondation et affaissement de terrain.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, notamment ceux nécessaires à l'aménagement ou à l'entretien des cours d'eau.

ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article ND 1, notamment :

- la création de sous-sol dans toutes les nouvelles constructions et installations ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone et à la qualité des eaux souterraines ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...) ;
- les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article ND 1 ;
 - o l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - o la création et l'aménagement d'étangs ;
 - o le stationnement de caravanes isolées ;
 - o les terrains de camping

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

ND 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies, et à 15 mètres des berges de l'ensemble des cours d'eau ou fossés.

ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres).

ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

ND 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ND 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions et installations de toute nature est fixée à 8 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

- 10.2.** Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal au niveau de la plus haute crue connue, majoré de 0,30 mètre, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F, indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quelque soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quelque soit l'affectation ou la destination des locaux.

ND 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite.

11.2. Remblai

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel préexistant, à l'exception de ceux nécessaires aux travaux prévenant les risques naturels.

ND 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 2. du présent dossier) sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130.1. du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone ND.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles ND 3 à ND 13.

ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



ANNEXES

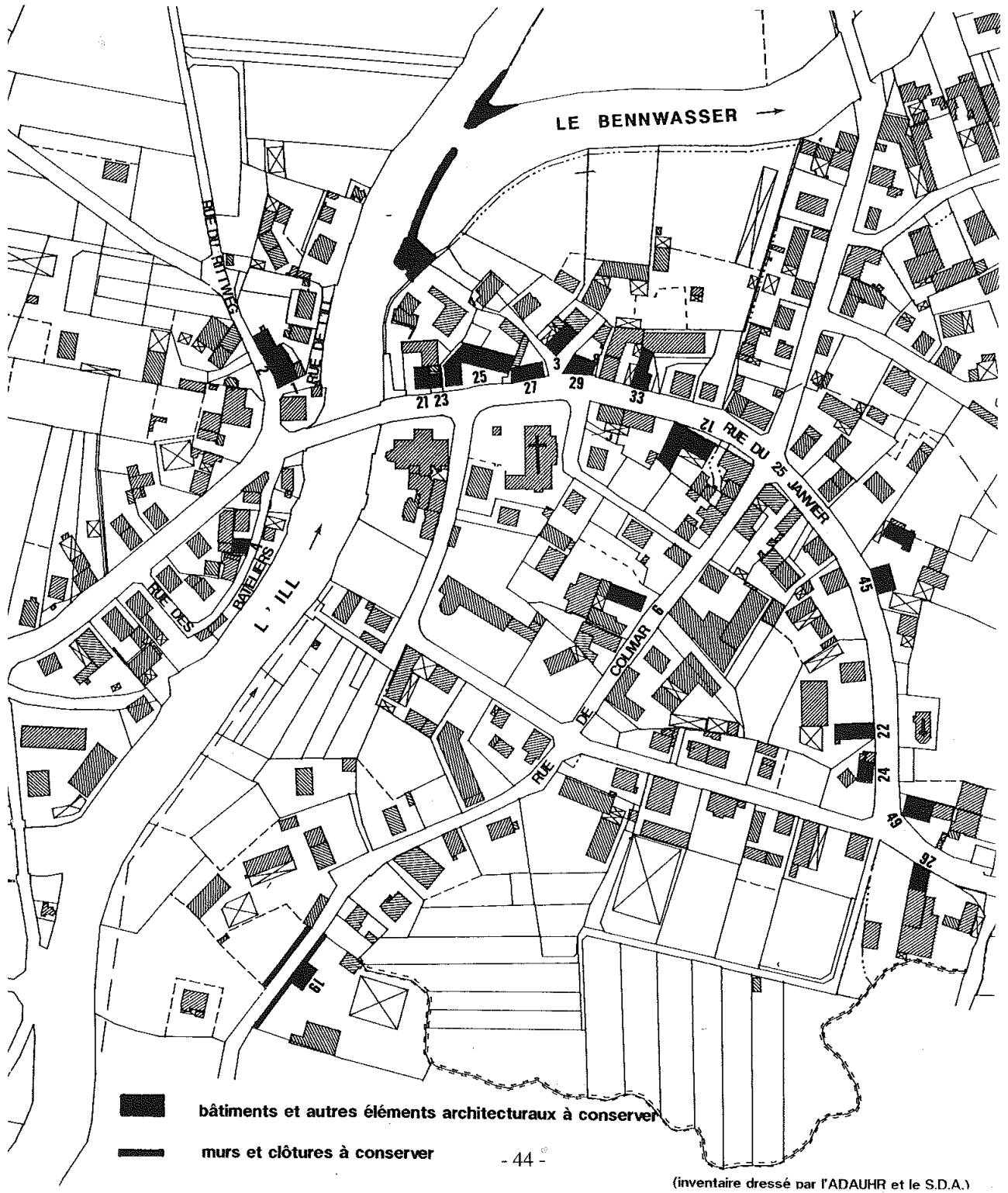
- I Normes minimales de stationnement**
- II Plan des bâtiments et autres éléments architecturaux destinés à être conservés, visés aux articles UA 2,9. et UB 2.6. du présent règlement**

ANNEXE I - Normes minimales de stationnement

Logements :	
- Chambre individuelle, studio et 1 pièce	1 place
- 2 pièces et plus	2 pl/logement
- Dans les lotissements et groupes d'habitation	2 places supplémentaires par tranche de 10 logements
Maisons individuelles	2 pl – une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
Foyer de personnes âgées	1pl/10 chambres
Commerces isolés	60% de la S.H.O.N. (*) minimum 2 places
Centres commerciaux de plus de 2000 m ²	100% S.H.O.N. + places de livraison (100 m ² minimum)
Marchés	60% S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
Bureaux	60% S.H.O.N.
Ateliers, dépôts	10% S.H.O.N.
Cliniques	60% S.H.O.N.
Hôpitaux	40% S.H.O.N.
Hôtels, restaurants	60% S.H.O.N.
Salles de spectacles	1pl / 10 personnes
Salles de réunions	1pl / 10 personnes
Cultes	1pl / 15 personnes
Stades :	
- entraînement	10% emprise
- stades	1pl / 10 personnes
Piscines, patinoires	100% emprise
Enseignement :	
- primaire (2 roues)	1m ² / 2 élèves
- secondaire	
- supérieur	1pl / 7 élèves



ANNEXE II - Plan des bâtiments et autres éléments architecturaux destinés à être conservés, visés aux articles UA 2,9. et UB 2.6. du présent règlement



MODIFICATION APPROUVÉE

