

POS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE DE **OBERBRONN - ZINSWILLER**

A₂

règlement

MODIFICATION N° 1 17-1-86

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'OBERBRONN-ZINSWILLER du département du Bas-Rhin - Numéro I.N.S.E.E. de la commune : 340.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées dans le présent règlement se surajoutent aux autres règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Toutefois certaines prescriptions du Règlement National d'Urbanisme ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un P.O.S.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent 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 du présent règlement sont :
 - a - la zone UA divisée en secteurs UAa, UAb, UAc.
 - b - la zone UBa, UBb, UBc.
 - c - la zone UX divisée en secteurs UXa, UXb.
- 3.2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :
 - a - la zone INA
 - b - la zone IINA
 - c - la zone NB comprenant les secteurs NBa et NBb
 - d - la zone NC comprenant les secteurs NCa et NCb
 - e - la zone ND comprenant le secteur NDa.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par le plan ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" ainsi que le stipule l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

5.1. Définition

Le 1^o de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme le définit comme suit :

"Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol."

5.2. Application

a - le 2^o de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme stipule :

"Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16.

"Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (3^o) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant accordée comme en matière de dérogations".

b - le 3^o de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme stipule :

"Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2^o, fixe, sous réserve des autres règles du plan et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2".

c - les règles fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme sont :

- "La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction"
- "La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
 - "a Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - "b Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - "c Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
 - "d Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.

"Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux".

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE UA

La Zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau, de service et d'artisanat ainsi que leurs dépendances.

Elle est divisée en trois secteurs :

UAa secteur urbain ancien : dense

UAb secteur urbain plus récent

UAc secteur urbain correspondant au couvent.

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

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises :

La zone UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation. Y sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2 UA et notamment :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances
- les constructions à usage de commerce, services, artisanal, ainsi que leurs dépendances
- les aménagements, transformations, extensions des installations agricoles et industrielles existantes (sauf en cas d'aggravation de la gêne)
- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.
- etc ...

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- les bâtiments agricoles
- les habitations légères de loisirs
- les établissements et activités industrielles ou artisanales, et les dépôts qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- les parcs d'attractions
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules qui portent atteinte au site et à l'environnement
- les campings
- les garages collectifs de caravanes
- les stationnements de caravanes isolées
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leur sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux :

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement en eaux usées

a. Cas des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'égout public d'assainissement.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

b. Cas des eaux industrielles

Les eaux industrielles ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'égout public sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré-traitement agréé par le règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des transformations, aménagements, extensions de bâtiments existants, doit être édifiée au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques. A défaut d'indication aux documents graphiques suivant les règles ci-dessous:

a) dans le secteur UAa et UAb :

- soit suivant la ligne des constructions existantes
- soit à l'alignement.

b) dans le secteur UAc : non réglementée.

c) dans l'ensemble de la zone :

Il est précisé que nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

En cas de démolition de bâtiments situés en première ligne, il pourra être exigé pour des raisons d'esthétique d'assurer la continuité.

Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance **D**, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (**H**) entre ces deux points moins deux mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

$$D \geq H/2 - 2 \text{ avec minimum de 3 mètres}$$

7.2. Le bâtiment à construire pourra être implanté avec un retrait maximum de 0,70 m pour permettre le débord de toiture selon la tradition locale .

7.3. Les règles fixées au § 1 ci-dessus ne sont pas impératives en cas de transformation, d'extension et d'aménagement de bâtiments existants.

Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 UA - Hauteur des constructions

La hauteur absolue exprimée en mètres est comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture et ne pourra excéder :

- 7,00 (sept) mètres, dans le secteur UAa et UAb
- 19,00 (dix neuf) mètres, dans le secteur UAc.

Ces règles ne sont pas applicables en cas d'aménagement, transformation, extension de bâtiments existants non conformes.

Dans l'ensemble de la zone, pour permettre une bonne intégration, la hauteur moyenne des bâtiments existants pourra être prise en compte.

Article 11 UA - Aspect extérieur

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Particularités

1. Toitures

Les couvertures seront à deux pentes dans l'ensemble de la zone, les faitages parallèles de préférence au long côté de la construction, la pente de la toiture sera comprise entre 40° et 50°. Dans le secteur UAc, il pourra y avoir plus de 2 pentes, celles-ci seront comprises entre 30° et 50°.

Les toitures à une pente et les terrasses sont autorisées lorsqu'elles constituent un élément partiel de la construction.

2. Matériaux

Les tuiles non engobées sont recommandées.

La couleur des matériaux de couverture rappellera celle de la tuile en terre cuite naturelle (couleur rouge ou rouge flammé).

Ces règles ne sont pas applicables pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sur les toitures

3. Façades

a. Forme

Dans le secteur UAa et UAc, afin de préserver le caractère de la voie en bordure de laquelle la construction doit être édifiée, l'aspect architectural devra s'inspirer des bâtiments existants.

b. Matériaux

Les coloris de enduits extérieurs seront indiqués lors du dépôt de la demande de permis de construire.

- sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, bardage plastique) ainsi que les couleurs vives ou agressives.

Article 12 UA - Stationnement des véhicules

12.1. Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes de stationnement

Il sera exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

- collectif
 - jusqu'à 4 pièces : 1 place de stationnement
 - au delà de 4 pièces : 2 places
- maison individuelle : 2 places

2. Pour un établissement d'enseignement

- enseignement préscolaire - par classe construite : 1 place
- enseignement élémentaire - par classe construite : 1 place

3. Autres équipements

- salle de réunion pour 5 sièges : 1 place
- hôtel pour 10 chambres : 5 places
- restaurant pour 10 sièges : 2 places
- station service - par poste de lavage ou de graissage : 3 places

Il est stipulé en outre que les établissements scolaires et les installations destinées à des activités culturelles ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Les équipements, qui ne sont pas visés par les normes précédentes devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Article 13UA : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :

Doivent être aménagées en espaces verts urbains :

- les surfaces libres de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone situées entre l'alignement et la ligne de construction
- les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.

Doivent être obligatoirement plantées, les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, la densité minimale en arbres de haute tige doit être de un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de surface plantée.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UA : Possibilités maximales d'occupation du sol :

Le C.O.S. est fixé à :

- 1,5 dans les secteurs UAa et UAc
- 0,8 dans le secteur UAb.

Article 15UA : Dépassement du coefficient d'occupation du sol :

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans toute la zone moyennant la participation prévue aux articles L 332-1 à L 332-5 et R 332-1 à R 332-14 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

Elle est divisée en quatre secteurs :

- UBa : secteur urbain essentiellement composé de maisons individuelles avec possibilité de petits collectifs
- UBb : secteur urbain essentiellement composé de petits collectifs, avec possibilité de maisons individuelles
- UBc : secteur urbain n'autorisant que des dépendances
- Ubs : secteur urbain comprenant les installations du camping-caravaning, destiné au développement des activités liées au tourisme et aux loisirs.

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

La zone UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation à l'exception des secteurs UBc et Ubs.

Sur l'ensemble de la zone sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2 UB et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, hôtelier, de service, de bureau, d'artisanat ainsi que leurs dépendances sauf dans le secteur UBc
- l'aménagement, la transformation, l'extension des bâtiments agricoles et industriels existants
- les lotissements à usage d'habitation sauf dans le secteur UBc
- les constructions annexes, abris de jardins, non habitables dans le secteur UBc
- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.
- etc ...

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les maisons d'habitation non liées au tourisme et aux loisirs en secteurs UBs uniquement
- les bâtiments agricoles à l'exception des aménagements, transformations, des extensions, des exploitations agricoles existant dans la zone
- les habitations légères de loisirs sauf dans le secteur UBs
- les lotissements de toute nature dans le secteur UBc
- les établissements et activités industrielles ou artisanales qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou les pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- les parcs d'attractions sauf dans le secteur UBs
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et déchets, ainsi que de vieux véhicules qui portent atteinte au site et à l'environnement
- les stationnements de caravanes isolées dans l'ensemble de la zone et le garage collectif de caravanes à l'exception du secteur UBs
- les terrains de camping sauf dans le secteur UBs
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou étangs
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leur sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 UB - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement en eaux usées

a. Cas des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'égout public d'assainissement.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

b. Cas des eaux industrielles

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'égout public sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré-traitement approprié, agréé par le règlement sanitaire en vigueur.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UBa, UBb et UBc

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des transformations, aménagements, extensions de bâtiments existants, doit être édifiée au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques. A défaut d'indications aux documents graphiques suivant les règles ci-dessous:

- à l'alignement ou suivant la ligne des constructions existantes, sans toutefois dépasser un recul maximum de 7 m .

En secteur UBs

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée notamment en raison de la préservation des perspectives urbaines.

Dans le secteur UBs, les constructions seront édifiées à plus de 15 m de part et d'autre du CD 28 à plus de 10 m de l'axe des autres voies.

Il est précisé que nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des divers réseaux.

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 2 (deux) mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

$$D \geq H/2 - 2 \text{ m (minimum 3 mètres)}$$

L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour la réalisation de bâtiments jointifs ou de maisons en bandes ainsi que dans le cas où un bâtiment jouxtant la limite séparative existe déjà sur le fond voisin.

L'implantation en limite séparative ou en léger recul inférieur à 1 (un) mètre est autorisée pour les constructions n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative, et à condition que tout point situé à plus de 3,50 m de hauteur soit tel que sa distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point le plus rapproché de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres

$$D \geq H - 3,50 \text{ m}$$

Les règles fixées ci-dessus ne sont pas impératives en cas de transformation, d'extension et d'aménagement de bâtiments existants.

Article 8UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9UB : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10UB : Hauteur des constructions

La hauteur absolue exprimée en mètres et comptée verticalement du sol naturel à l'égout de la toiture ne peut excéder :

- 7 mètres dans le secteur UBa
- 10 mètres dans le secteur UBb pour les constructions collectives et 7 mètres pour les autres constructions
- 8 mètres dans le secteur UBs.

Ces règles ne sont pas applicables en cas d'aménagement, transformation, extension de bâtiments existants non conformes.

Dans l'ensemble de la zone, pour permettre une bonne intégration, la hauteur moyenne des bâtiments existants pourra être prise en compte.

Article 11UB : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

12.1. Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est précisé que la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés y compris les accès.

12.2. Normes de stationnement

. Pour les logements à usage d'habitation

- Collectif

jusqu'à 4 pièces : 1 place de stationnement
au delà de 4 pièces : 2 places

- Maison individuelle : 2 places

. Pour un établissement d'enseignement

- enseignement préscolaire : par classe construite : 1 place
- enseignement élémentaire : par classe construite : 1 place

. Pour les installations de jeux et de loisirs :

- terrains de camping ou de stationnement de caravanes
une place de stationnement par tente et par caravane

- aires de jeux et de loisirs

places de stationnement à déterminer dans chaque cas

. Autres équipements

- salle de réunion pour 5 sièges : 1 place
- hôtel pour 10 chambres : 5 places
- restaurant pour 10 sièges : 2 places
- station-service - par poste de lavage ou graissage : 3 places

Il est stipulé en outre que les établissements scolaires et les installations destinées à des activités culturelles ou de loisirs, doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Les équipements qui ne sont pas visés par les normes précédentes, devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Article 13UB : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Doivent être aménagés en espaces verts urbains :

- les surfaces libres de toutes constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone, situées entre l'alignement et la ligne de construction
- les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.

Doivent être obligatoirement plantées, les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, la densité minimale en arbres de haute tige doit être de 1 arbre de haute tige par 100 mètres carrés de surface plantée.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UB : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,8.

Article 15UB : Dépassement du coefficient d'occupation

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans toute la zone moyennant la participation prévue aux articles L 332-1 à L 332-5 et R 332-1 à R 332-14 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTERES DE LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions à usage principal d'activité (industrielle ou artisanale) ainsi que leurs dépendances.

Elle est divisée en 2 secteurs :

UXa : secteur urbain de grandes industries

UXb : secteur urbain artisanal.

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

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles citées à l'article 2 UX et notamment :

- les constructions à usage : * industriel, artisanal, commercial
 - * d'habitation (logement de fonction, de gardiennage destinés à des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable)
 - * d'équipements collectifs (restaurant d'entreprise ...)
 - * de bureaux et de services
 - * d'entrepôts commerciaux.
- ainsi que leurs dépendances
- les lotissements à usage d'activité
- les aménagements, transformations ou extensions des constructions à usage d'habitation ou agricole existantes dans la zone
- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.
- etc ...

Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- les nouvelles constructions à usage :
 - * d'habitation, sauf les cas visés à l'article 1 UX
 - * hôtelier
 - * agricole sauf les cas visés à l'article 1 UX
- les lotissements à usage d'habitation
- les installations d'activités industrielles ou artisanales, les dépôts qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau, de l'air ou des risques notamment en cas d'accident, incompatibles avec la proximité des zones d'habitation existantes ou projetées
- les terrains de camping
- le stationnement de caravanes isolées, et les terrains de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les parcs d'attractions et les aires de jeux ouverts au public
- l'ouverture et l'extension de carrières ou d'étangs
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leur sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UX : Accès et voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UX : Desserte par les réseaux :

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement des eaux usées

a. Cas des eaux suées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'égoût public d'assainissement.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égoût public, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

b. Cas des eaux industrielles

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'égoût public sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé par le règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 5UX : Caractéristiques des terrains :

Non réglementées.

Article 6UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des transformations, aménagements, extensions de bâtiments existants, doit être édifiée au delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques. A défaut d'indication aux documents graphiques, suivant les règles ci-dessous :

- à l'alignement ou en retrait

Il est précisé que nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux de voies et places résultats du plan d'occupation des sols se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire.

Article 7UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres

$$D \geq \frac{H}{2} \text{ avec minimum de 4,00 mètres}$$

Une distance supérieure à 4,00 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent ; pour ce même motif, un mur coupe-feu peut être exigé pour les constructions jouxtant les limites parcellaires.

L'implantation en limite séparative ou en léger recul inférieur à 1 (un) mètre est autorisée pour les constructions n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative, et à condition que tout point situé à plus de 3,50 mètres de hauteur soit tel que sa distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point le plus rapproché de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres

$$D \geq H - 3,50 \text{ m}$$

Cette règle n'est pas impérative en cas de transformation, d'aménagement, d'extension de bâtiments existants ou lorsque leur application stricte aurait pour conséquence de rendre impossible la reconstruction d'un immeuble.

Article 8UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Une distance d'au moins 4 mètres peut être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9UX : Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain (à l'exception des installations techniques spécialisées liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voie ferrée).

Article 10UX : Hauteur des constructions :

La hauteur absolue est exprimée en mètres et est comptée verticalement du sol naturel à l'égoût de la toiture.

La hauteur absolue à l'égoût est fixée à :

- 30,00 mètres, pour les bâtiments dans le secteur UXa,
- 9,00 mètres, pour les bâtiments dans le secteur UXb.

Article 11UX : Aspect extérieur :

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12UX : Stationnement des véhicules :

12.1 Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est précisé que la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés y compris les accès.

12.2 Normes de stationnement

Il sera exigé :

I. Pour les industries :

- une place de stationnement par 80 mètres carrés de la surface hors oeuvre nette de la construction ; toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place de stationnement par 200 mètres carrés de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 mètres carrés.
- à des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires (poids lourds, semi-remorques, camions, etc...).

Article 13UX : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :

Les espaces libres créés par les immeubles construits au retrait de l'alignement doivent être aménagés en espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UX : Possibilités maximales d'occupation des sols :

Non règlementées.

Article 15UX : Dépassement du coefficient d'occupation du sol :

Sans objet.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INAI

CARACTERES DE LA ZONE INAI

La zone INAI est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court terme pour des besoins certains et sous forme de constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures suivantes :

- soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer toute ou partie de la présente zone en zone urbaine
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur toute ou partie de la présente zone
- soit de la réalisation d'un lotissement sur toute ou partie de la présente zone
- soit de la réalisation de toute autre opération groupée sur toute ou partie de la présente zone

Il est précisé que la réalisation de l'urbanisation de la présente zone ne pourra être autorisée qu'au vu d'un schéma d'organisation ayant reçu l'accord préalable de la commune.

Ce schéma préfigurerà l'organisation urbaine, architecturale et paysagère et mettra en relief les équipements publics ainsi que les espaces collectifs.

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

Article 1 INA1 - Occupations et utilisations du sol admises

La zone INA1 est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins certains sous forme principale de constructions à usage d'habitations, de commerce, de bureaux, de service, ainsi qu'à leurs dépendances.

Y sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles citées à l'article 2 INA1 et notamment :

- les lotissements à usage principal d'habitation
- les constructions à usage : * d'habitation
 - * hôtelier
 - * d'équipement collectif
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureau et de service

ainsi que leurs dépendances non réalisées dans le cadre de zones d'aménagement concerté, de lotissements ou d'ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitation.

- les aménagements, transformations, extensions et reconstructions de bâtiments existants dans la zone
- les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci dans les chemins existants ou projetés, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- etc ...

Article 2 INA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions à usage : * d'habitation
 - * hôtelier
 - * d'équipement collectif
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureau et de service

ainsi que leurs dépendances non réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concerté, de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitation

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux
- les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets ainsi que de vieux véhicules
- l'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs
- les campings, les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes isolées
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leurs sont liés.

Article 3 INAI - Accès et voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 INAI - Desserte par les réseaux :

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'égout public d'assainissement.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 5 INAI - Caractéristiques des terrains

1. Les lotissements, ensembles de constructions à usage principal d'habitation et installations autorisées par le présent règlement de zone doivent concerner des terrains ayant une superficie minimum de 0,5 (un demi) hectare.

2. La réalisation de ces opérations peut éventuellement s'effectuer par tranche.

3. Il pourra être exigé que les opérations ou tranches d'urbanisation soient jointes dans le prolongement du tissu urbain

Article 6 INAI - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle de bâtiments doit être édifiée au-delà des marges de recul indiquées aux documents graphiques. A défaut d'indications aux documents graphiques, ce recul devra être compris entre 0 et 7 m.

Article 7 INAI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 2 (deux) mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} - 2 \text{ m (minimum 3 mètres)}$$

L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour la réalisation de bâtiments jointifs ou de maisons en bandes ainsi que dans le cas où un bâtiment jouxtant la limite séparative existe déjà sur le fond voisin.

L'implantation en limite séparative ou en léger recul inférieur à 1 (un) mètre est autorisée pour les constructions n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative, et à condition que tout point situé à plus de 3,50 m de hauteur soit tel que sa distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point le plus rapproché de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres.

$$D \geq H - 3,50 \text{ m}$$

Les règles fixées ci-dessus ne sont pas impératives en cas de transformation, d'extension et d'aménagement de bâtiments existants.

Article 8 INAI : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 INAI : Emprise au sol :

Non règlementée.

Article 10 INAI : Hauteur des constructions :

La hauteur absolue exprimée en mètres et comptée verticalement du sol naturel à l'égoût de la toiture ne peut excéder :

- 7,00 mètres

Article 11 INAI : Aspect extérieur :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 INAI : Stationnement des véhicules :

12.1 Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est précisé que la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés y compris les accès.

12.2 Normes de stationnement

Pour les logements à usage d'habitation :

- collectif :
 - jusqu'à 4 pièces : 1 place de stationnement
 - au delà de 4 pièces : 2 places
- maison individuelle : 2 places

Pour un établissement d'enseignement

- enseignement préscolaire - par classe construite : 1 place
- enseignement élémentaire - par classe construite : 1 place

Autres équipements

- salle de réunion pour 5 sièges : 1 place
- hôtel pour 10 chambres : 5 places
- restaurant pour 10 sièges : 2 places
- station service - par poste de lavage ou de graissage : 3 places

Il est stipulé en outre que les établissements scolaires et les installations destinées à des activités culturelles ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Les équipements qui ne sont pas visés par les normes précédentes devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Pour les équipements précisés ci-dessus le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure, si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Article 13 INAI : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :

Doivent être aménagées en espaces verts urbains :

- les surfaces libres de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone, situées entre l'alignement et la ligne des construction
- les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.

Doivent être obligatoirement plantées les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, la densité minimale en arbres de haute tige doit être de 1 arbre de haute tige par 100 mètres carrés de surface plantée.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 INAI : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,8.

Article 15 INAI : Dépassement du coefficient d'occupation du sol :

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans toute la zone moyennant la participation prévue aux articles L 332-1 à L 332-5 et R 332-1 à R 332-14 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINAI

CARACTERES DE LA ZONE IINAI

La zone IINAI est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à moyen terme, pour les besoins probables et sous forme de constructions à usage principal d'habitation.

Elle pourra être urbanisée à l'occasion :

- soit d'une modification du plan d'occupation des sols,
- soit de la création d'une zone d'aménagement concerté.

Article 1 IINAI : Occupations et utilisations du sol admises :

La zone IINAI est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à long terme pour satisfaire des besoins sous forme principale de constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, de service, ainsi qu'à leurs dépendances.

Y sont admises :

- les installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone
- l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants.

Article 2 IINAI : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage :
 - * d'habitation
 - * hôtelier
 - * d'équipement collectif
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureaux et de services
 - * industriel
 - * entrepôts commerciaux
 - * agricole
 - * de stationnement

sauf dans le cadre de la création d'une Z.A.C.

- les lotissements à usage :
 - * d'habitation
 - * industriel

sauf dans le cadre de la création d'une Z.A.C.

- les aires de loisirs et de sports ouverts au public
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules qui portent atteinte au site et à l'environnement
- l'ouverture ou l'extension de carrières et étangs
- les campings, les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes isolées
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leurs sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IINAI : Accès et voirie :

Non règlementés.

Article 4 IINAI : Desserte par les réseaux :

Non règlementée.

Article 5 IINAI : Caractéristiques des terrains :

Non règlementées.

Article 6 IINAI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementée.

Article 7 IINAI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementée.

Article 8 IINAI : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementée.

Article 9 IINAI : Emprise au sol :

Non règlementée.

Article 10 IINAI : Hauteur des constructions :

Non règlementée.

Article 11 IINAI : Aspect extérieur :

Non règlementé.

Article 12 IINAI : Stationnement des véhicules :

Non règlementé.

Article 13 IINAI : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :

Non règlementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IINAI : Possibilités maximales d'occupation du sol :

Non réglementées.

Article 15 IINAI : Dépassement du coefficient d'occupation du sol :

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINA2

CARACTERES DE LA ZONE IINA2

La zone IINA2 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à moyen terme pour les besoins probables et sous forme de constructions à usage principal d'activité (industrielle ou artisanale).

Elle pourra être urbanisée à l'occasion :

- soit d'une modification du plan d'occupation des sols,
- soit de la création d'une zone d'aménagement concertée.

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

Article 1 IINA2 - Occupations et utilisations du sol admises

La zone IINA2 est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à long terme pour satisfaire des besoins certains sous forme principale de constructions à usage d'industrie, d'activité, de commerce, de bureau et de service.

Y sont admis :

- les installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux publics situés dans la zone
- les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci dans les chemins existants ou projetés, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants.

Article 2 IINA2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage : * d'habitation
 - * hôtelier
 - * d'équipement collectif
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureaux et de services
 - * industriel
 - * entrepôts commerciaux
 - * agricole
 - * de stationnementsauf dans le cadre de la création d'une Z.A.C.
- les lotissements à usage : * d'habitation
 - * industrielsauf dans le cas de la création d'une Z.A.C.
- les aires de loisirs et de sports ouverts au public
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules qui portent atteinte au site et à l'environnement
- l'ouverture ou l'extension de carrières et étangs
- les campings, les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes isolées
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leurs sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IINA2 - Accès et voirie

Non réglementés.

Article 4 IINA2 : Desserte par les réseaux :

Non règlementée.

Article 5 IINA2 : Caractéristiques des terrains :

Non règlementées.

Article 6 IINA2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementée.

Article 7 IINA2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementée.

Article 8 IINA2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même

Non règlementée.

Article 9 IINA2 : Emprise au sol :

Non règlementée.

Article 10 IINA2 : Hauteur des constructions :

Non règlementée.

Article 11 IINA2 : Aspect extérieur :

Non règlementé.

Article 12 IINA2 : Stationnement des véhicules :

Non règlementé.

Article 13 IINA2 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :

Non règlementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IINA2 : Possibilités maximales d'occupation du sol :

Non règlementées.

Article 15 IINA2 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol :

Sans objet.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

CARACTERES DE LA ZONE NB

La zone NB est une zone naturelle, desservie partiellement par des équipements publics, qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, réservée dans les limites des équipements publics existants à l'urbanisation future dispersée sous forme de constructions à usage principal d'habitation ainsi que ses dépendances.

Elle comprend deux secteurs :

- NBa : destiné à l'habitation
- NBb : réservé à la S.N.C.F.

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

Article 1 NB : Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2 NB et notamment :

- les constructions à usage : * d'habitation
 - * hôtelier
 - * d'équipement collectif
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureaux et de services
 - * de stationnement
 - * agricole

ainsi que leurs dépendances

- l'aménagement, l'extension et la transformation des constructions industrielles existantes sans engendrer une gêne supplémentaire et un renforcement de la viabilité
- les lotissements à usage d'habitation qui ne nécessitent pas le renforcement des réseaux et de la voirie
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes
- etc...
- dans le secteur NBb les installations et équipements nécessaires à la S.N.C.F. dans l'exécution de son trafic.

Article 2 NB : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel sauf celles nécessaires à la S.N.C.F. en secteur NBb
- les lotissements à usage industriel et artisanal
- les habitations légères de loisirs
- les parcs d'attractions
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules qui portent atteinte au site et à l'environnement
- le stationnement de caravanes isolées
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou d'étangs
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leurs sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NB : Accès et voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 NB : Desserte par les réseaux :

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'égoût public d'assainissement. Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égoût public, être évacuées conformément aux prescriptions du règlement départemental en vigueur.

Article 5 NB : Caractéristiques des terrains :

5.1. Cas des terrains desservis par un réseau public de distribution d'eau potable

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1000 mètres carrés.

Article 6 NB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. Par rapport aux voies routières

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des transformations, aménagements, extensions de bâtiments existants, doit être édifiée au delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques. A défaut d'indications aux documents graphiques suivant les règles ci-dessous :

- à l'alignement ou en retrait

Toutefois l'implantation dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée notamment en raison de la préservation des perspectives urbaines.

Il est précisé que nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le territoire.

6.2. Par rapport aux voies ferrées

Toute construction devra respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise publique de la S.N.C.F. à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

Article 7 NB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 2 (deux) mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} - 2 \text{ m (minimum 3 mètres)}$$

L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour la réalisation de bâtiments jointifs ou de maisons en bandes ainsi que dans le cas où un bâtiment jouxtant la limite séparative existe déjà sur le fond voisin.

L'implantation en limite séparative ou en léger recul inférieur à 1 (un) mètre est autorisée pour les constructions n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative, à condition que tout point situé à plus de 3,50 m de hauteur soit tel que sa distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point le plus rapproché de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres.

$$D \geq H - 3,50 \text{ m}$$

Les règles fixées ci-dessus ne sont pas impératives en cas de transformation, d'extension et d'aménagement de bâtiments existants.

Article 8 NB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Une distance d'au moins 4 mètres peut être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 NB : Emprise au sol :

9.1. Des constructions

Non réglementée.

9.2. Des aires de jeux

L'emprise au sol des aires de jeux des terrains de camping-caravaning doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.

Article 10 NB : Hauteur des constructions :

La hauteur absolue exprimée en mètres est comptée verticalement du sol naturel à l'égoût de la toiture et ne pourra excéder :

- 7,00 (sept) mètres dans le secteur NBa
- non règlementée dans le secteur NBb

Ces règles ne sont pas applicables en cas d'aménagement, transformation, extensions de bâtiments existants non conformes.

Dans l'ensemble de la zone, pour permettre une bonne intégration, la hauteur moyenne des bâtiments existants pourra être prise en compte.

Article 11 NB : Aspect extérieur :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 NB : Stationnement des véhicules :

12.1. Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est précisé que la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés y compris les accès.

12.2. Normes de stationnement

Il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- collective :
une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement
- individuelle :
deux places de stationnement par logement.

Article 13 NB : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :

13.1. Espaces libres

Les espaces libres créés autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public doivent être aménagées également en espaces verts.

13.2. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement des terrains de camping-caravaning doivent être plantées d'arbres de haute tige ou à croissance rapide.

13.3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan seront soumis aux dispositions législatives de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NB : Possibilités maximales d'occupation du sol :

14.1. Le C.O.S. est fixé à 0,2.

14.2. Les installations des terrains de camping-caravaning ne doivent pas comporter plus de cinquante (50) emplacements à l'hectare.

Article 15 NB : Dépassement du coefficient d'occupation du sol :

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé dans toute la zone moyennant la participation prévue aux articles L 332-1 à L 332-5 et R 332-1 à R 332-14 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE NC

La zone NC est une zone naturelle à protéger en raison :

- de la valeur agricole des terres

Elle comporte en outre un secteur :

- NCb secteur destiné à l'exploitation d'étangs de pêche

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

Article 1 NC - Occupations et utilisations du sol admises

La zone NC est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements qu'il convient de protéger contre une urbanisation diffuse. Sont admis dans la zone toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2 NC et notamment :

- les hangars et installations agricoles, les sorties d'exploitations agricoles y compris le logement des agriculteurs
- les bâtiments annexes non habitables sur les unités foncières déjà construites
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, ainsi que les installations y afférentes
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux
- l'aménagement, la transformation, l'extension et la reconstruction (en cas de sinistre) des constructions et installations existantes
- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celle-ci, ainsi que la modification et le renouvellement des lignes électriques existantes.
- etc ...

En secteur NCb

- a) l'ouverture d'un étang à la condition de satisfaire aux obligations réglementaires édictées par le Code Minier.

b) l'ouverture ou l'extension de carrières, à condition :

- de satisfaire aux obligations réglementaires édictées par le Code Minier, en ce qui concerne la remise en état des sols.
- ou bien,
que les excavations soient totalement comblées et remisées en végétation au terme de l'exploitation.
- ou bien,
que la surface et la profondeur de l'exploitation permettent la réalisation de plans d'eau utilisables pour les loisirs, au terme de l'exploitation.
- ou bien,
que le sol soit reconstitué en fin d'exploitation permettant la réalisation de plans d'eau utilisables pour les loisirs, au terme de l'exploitation.
- ou bien,
que le sol soit reconstitué en fin d'exploitation en vue de pouvoir être cultivé.

Article 2NC : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans toute la zone :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services, industriel, entrepôts commerciaux, les bâtiments annexes sauf les cas visés à l'article 1NC
- les changements de destination des locaux à usage agricole
- les lotissements à usage d'habitation et d'activité
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains aménagés pour recevoir des caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules qui portent atteinte au site et à l'environnement
- l'ouverture ou l'extension de carrières et étangs sauf en secteur NCb
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leurs sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3NC : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4NC : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'égout public d'assainissement.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 5NC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6NC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Par rapport aux voies routières

Toute construction ou installation nouvelle,

- doit être édifiée :

- . à plus de 15 m de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux N26, 28, 141, 242, pour toute construction,
- . à plus de 10 m de l'axe des autres voies.

Il est précisé que nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux de voies et places résultant du plan d'occupation des sols se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire.

Ces règles ne sont pas impératives en cas de transformation, d'aménagement, d'extension de bâtiments existants ou lorsque leur application stricte aurait pour conséquence de rendre impossible la reconstruction d'un immeuble.

Article 7NC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m

$$D \geq H/2 \text{ avec minimum de 3 mètres}$$

L'implantation en limite séparative ou en léger recul inférieur à 1 (un) mètre est autorisée pour les constructions n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative et à condition que tout point situé à plus de 3,50 mètres de hauteur soit tel que sa distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point le plus rapproché de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres

$$D \geq H - 3,50 \text{ mètres}$$

Ces règles ne sont pas impératives en cas de transformation, d'aménagement, d'extension de bâtiment existant ou lorsque leur application stricte aurait pour conséquence de rendre impossible la reconstruction d'un immeuble.

Article 8NC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété, il peut être imposée une distance au moins égale à quatre (4) mètres.

Article 9NC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10NC : Hauteur des constructions

La hauteur absolue est exprimée en mètres et est comptée verticalement du sol naturel à l'égoût de la toiture.

La hauteur maximum à l'égoût est fixée à 7 (sept) mètres.

Article 11NC : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12NC : Stationnement des véhicules

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13NC : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

13.1. Espaces libres

Les espaces libres créés autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts.

13.2. Plantations

Les dépôts et décharges visés à l'article 1NC, devront être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés notamment sur la totalité des marges de recullement prévues à l'article 6NC et les marges d'isolement prévues à l'article 7NC.

Les carrières devront être dissimulées par des écrans de verdure, selon les conditions fixées par l'autorisation d'ouverture.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14NC : Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15NC : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

CARACTERES DE LA ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique.

Elle compte 1 secteur :

NDa secteur destiné à l'exploitation des carrières.

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

Article 1 ND - Occupations et utilisations du sol admises

La zone ND et une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements publics qu'il convient de protéger contre toute urbanisation. Sont admises dans toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2 ND et notamment :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur de la zone, du fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux
- les aménagements, transformations et extensions des constructions et installations existantes dans la zone
- les bâtiments annexes non habitables sur des unités foncières déjà construites
- l'aménagement de constructions à usage touristique
- l'ouverture et l'extension de carrières et étangs en secteur NDa
- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celle-ci, ainsi que la modification et le renouvellement des lignes électriques existantes
- etc ...

Article 2 ND - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage : * d'habitation
 - * hôtelier
 - * d'équipement collectif
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureaux et de services
 - * industriel
 - * entrepôts commerciaux
 - * de stationnement
 - * agricole
- sauf les cas cités à l'article 1 ND.
- les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation, d'activité industrielle ou artisanale
 - les parcs d'attractions
 - le stationnement de caravanes isolées
 - les terrains de camping et de caravanning
 - les habitations légères de loisirs
 - les dépôts de matériaux, de déchets et de véhicules
 - l'ouverture ou l'extension de carrières ou étangs sauf en secteur NDa
 - les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND : Accès et voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 ND : Desserte par les réseaux :

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'égoût public d'assainissement.

Les eaux usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égoût public être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 5 ND : Caractéristiques des terrains :

Non réglementées.

Article 6 ND : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non réglementée.

Article 7 ND : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les modes d'utilisation du sol visés à l'article IND doivent être réalisés à 4 mètres au moins des limites parcellaires.

Article 8 ND : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée.

Article 9 ND : Emprise au sol :

Non règlementée.

Article 10 ND : Hauteur des constructions :

La hauteur absolue est exprimée en mètres et est comptée verticalement du sol naturel à l'égoût de la toiture.

La hauteur maximum à l'égoût est fixée à 7,00 mètres.

Article 11 ND : Aspect extérieur :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 ND : Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions installations autorisées par le présent règlement de zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13 ND : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :

Les espaces libres créés autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 ND : Possibilités maximales d'occupation du sol :

Non règlementées.

Article 15 ND : Dépassement du coefficient d'occupation du sol :

Sans objet.