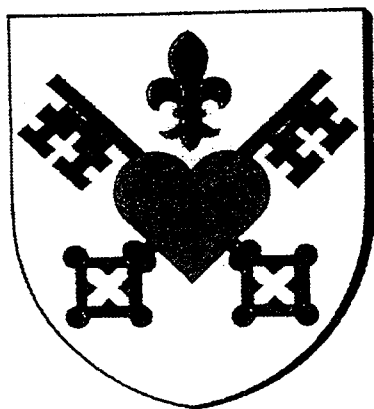


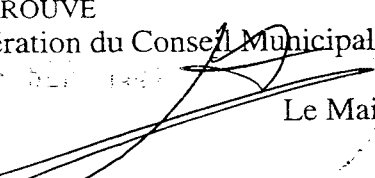
P.O.S. APPROUVÉ



WALDIGHOFFEN

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

3 - REGLEMENT

REVISION
P.O.S. APPROUVE par délibération du Conseil Municipal du : 27 - 05 - 1999  Le Maire

ADAUHR SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'URBANISME
--

Date: Septembre 1999

SOMMAIRE

TITRE I	: DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
Chapitre I	: Zone UA	4
Chapitre II	: Zone UC	10
Chapitre III	: Zone UE	16
TITRE III	: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	21
Chapitre I	: Zone NA	21
Chapitre II	: Zone NC	23
Chapitre III	: Zone ND	26

**ANNEXE : LOCALISATION DU BÂTIMENT DU SITE LANG
POUR LEQUEL L'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS
A USAGE D'HABITATION EST AUTORISÉ ÉGALEMENT
AU REZ-DE-CHAUSSÉE.**

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WALDIGHOFFEN.

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1.Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent aux règles du P.O.S. approuvé le 24 avril 1992.

S'y ajoutent les articles R 111.2., R.111.3.2, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe.

2.2.Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe s'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols.

Article 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 :

- a) la zone UA
- b) la zone UC
- c) la zone UE
Elle comprend le secteur UEa.

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

- a) la zone NA
Elle comprend le secteur NAa.
- b) la zone NC
- c) la zone ND
Elle comprend les secteurs NDa et NDa1, ainsi que NDb et NDb1, et NDc.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols 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. Ces adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du maire.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Affectation dominante des sols

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités ; elle couvre la partie ancienne de l'agglomération caractérisée par des volumes généreux, et dont la préservation et la mise en valeur constituent un objectif d'aménagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLES

UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.3.
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA
- 1.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 1.4. La démolition de tout ou partie de construction sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. 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.
- 2.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.3. 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 dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UA 1.2.
- 2.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.5. La création d'exploitations agricoles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

UA 3 : Accès et voirie

3.1. ACCES

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

3.2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès.

UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

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

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur et à leurs adaptations locales. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

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

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de l'axe de voie qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2. Si un ordre continu préexiste le long d'une rue ou d'une place, les constructions devront être implantées de manière à ne pas perturber la perception de cette organisation urbaine quitte à ce que la distance ci-dessus soit diminuée ou augmentée.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement.
- 7.2. Au-delà de la profondeur de 20 mètres des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
 - 7.2.1. si elles s'adossent à des constructions existant sur le fond voisin sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur
 - 7.2.2. si leur hauteur sur limite ne dépasse pas 5 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage du toit. Toutefois, cette hauteur maximale est portée à 12 mètres pour les constructions verticales de type silo nécessaires à l'activité d'entreprises existantes et non polluantes, compatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :
 - lorsque la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
 - ou lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1. Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. 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

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

UA 10 :Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux répartis de la manière suivante :
- un rez-de-chaussée dont le niveau fini ne devra pas être situé à plus de 1,50 m du niveau de la chaussée, au droit de la construction
 - deux étages

Le nombre de niveaux autorisés à l'égout du toit ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètres .

- 10.2.** Au faite du toit la hauteur maximum est limitée à 16 mètres.
- 10.3.** Pour la détermination du nombre de niveaux et de la hauteur maximum les bâtiments sont fractionnés par tranches de 10 mètres comptés dans le sens de la pente du terrain.
- 10.4.** La hauteur maximum est ramenée à 5 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage du toit au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement sauf dans l'hypothèse des articles UA 7.2.1. et 7.2.2.
- 10.5.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

UA 11 : Aspect extérieur

- 11.1.** Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone.
- 11.2. Clôtures**

Les clôtures devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain :

- sur les limites séparatives, elles feront l'objet d'un accord entre voisins, auquel cas leur hauteur est limitée à 2,30 m. En l'absence d'un tel accord, elles sont constituées, soit d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra dépasser 2,10 mètres.
- en bordure du domaine public, elles réaliseront la continuité de la façade sur rue dans le cas de la construction discontinue ; elles tendront à réaliser une unité de rue, de place et elles seront soit constituées d'un mur plein, soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,10 mètres.

CHAPITRE II - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Affectation dominante des sols

Il s'agit d'une zone à usage principal d'habitat et de services à la population comportant aussi des équipements publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLES

UC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - l'édification et la transformation de clôtures
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC.
- 1.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

UC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. 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.
- 2.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.3. 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 dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au

paragraphe UC 1.2.

2.4. La création d'exploitations agricoles.

2.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

UC 3 : Accès et voirie

3.1. ACCES

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

3.2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès.

Toutefois, le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

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

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur et à leurs adaptations locales. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

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

4.3. Electricité - télécommunications

Les réseaux de distribution d'électricité et les réseaux de télécommunication seront souterrains.

UC 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

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 ; cette distance est portée à 8 mètres le long des routes départementales.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives, sans que pour une propriété plus du tiers de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions et sous réserve des conditions ci-après :

7.2.1. Si elles s'adossent à des constructions existant sur le fond voisin sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur ;

7.2.2. Au-delà d'une profondeur de 10 mètres comptée à partir de l'alignement, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite et leurs lon-

guezurs cumulées sur limite ne dépassent pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle.

Toutefois, la hauteur sur limite des constructions peut être augmentée à 5 mètres sur limite si leurs longueurs cumulées sur limite ne dépassent pas 14 mètres au total, sans excéder 6 mètres sur le côté pignon.

- 7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Sauf en cas de contiguïté, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- 8.1. Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 3 mètres.

- 8.2. 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.

UC 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.
- 9.2. Dans le cas des constructions à usage agricole, commercial ou artisanal, cette emprise peut être portée à deux tiers de la superficie du terrain.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux.
Le nombre de niveaux autorisés à l'égout du toit ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètres.
- 10.2. Au faite du toit, la hauteur maximum est limitée à 12 mètres.
- 10.3. Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

UC 11 : Aspect extérieur

11.1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages ; les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain :

- sur les limites séparatives, elles font l'objet d'un accord entre voisins, auquel cas leur hauteur est limitée à 2,10 m. En l'absence d'un tel accord, elles seront constituées, soit d'un mur plein soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,90 mètres.
- en bordure du domaine public, elles réaliseront la continuité de la façade sur rue dans le cas de la construction discontinue, ; elles tendront à réaliser une unité de rue, de place et elles seront soit constituées d'un mur plein, soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,90 m.

Il n'est pas fait obligation de clore tout ou partie d'un terrain.

UC 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, et pour les habitations, selon les normes ci-après :

- logements
 - * chambre individuelle 1 place/chambre
 - * studio et 2 pièces 2 places/logement
 - * 3 à 5 pièces 3 places/logement
 - * 6 pièces et plus 3 places/logement
- maisons individuelles 2 places

Ces aires de stationnement peuvent être réalisées de manière à être accessibles directement depuis la voie publique.

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

12.2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UC 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,45 ; il est porté à 0,60 lorsque la moitié au moins des superficies hors oeuvre nettes sont affectées à des activités artisanales ou de services à la population.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

UC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé, sous réserve de l'application des articles UC 3 à UC 13 : pour l'agrandissement des logements existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Affectation dominante des sols

Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et de services. Elle comprend le secteur UEa, au caractère plus mixte, accueillant des activités commerciales, artisanales et de services, et des logements à usage d'habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLES

UE 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 1.2. Sauf en secteur UEa, les constructions à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'elles soient édifiées à proximité des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure.
- 1.3. L'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 1.4. Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités admises.
- 1.5. L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UE 3 à UE 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et à condition 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.

En outre, sont admis en secteur UEa et sous les conditions définies :

- la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage de commerces et d'activités artisanales à condition que cet usage soit limité au niveau du rez-de-chaussée (R), et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ;
- l'installation de services, d'hébergement hôtelier et d'activité de restauration dans les niveaux de rez-de-chaussée (R), de premier étage (R+1) et de second étage (R+2) ;
- l'aménagement de logements à usage d'habitation dans les niveaux autres que le rez-de-chaussée, exception faite du bâtiment détruit par sinistre et indiqué sur le plan-masse en annexe du présent règlement pour lequel l'aménagement de logements à usage d'habitation est autorisé également au rez-de-chaussée dans le cadre d'une reconstruction à proximité ;
- la démolition de tout ou partie de construction.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

2.1. Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article UE - 1.

2.2. 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 terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 1.4.

2.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

UE 3 : Accès et voirie

3.1. ACCES

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

3.2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur

destination. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

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

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par les dispositifs respectant la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UE 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'axe de la voie, exception faite de la rue de la gare ; le long des chemins départementaux la distance par rapport à l'axe de la voie est portée à 12 mètres.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites séparatives des propriétés de la zone UE les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives à condition que :

- leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres au droit de la limite séparative
- s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative et qu'elles lui soient adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur .

- 7.2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE la distance mentionnée à l'article précédent doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points sans être inférieure à 6 mètres.
- 7.3. Dans tous les cas, les règles de sécurité en vigueur doivent être respectées.

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

Sauf contiguïté, les constructions devront respecter les dispositions suivantes

- 8.1. Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.
En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 6 mètres.
- 8.2. 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.
Aucune contiguïté avec des propriétés limitrophes de la zone UE ne sera admise.

UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

UE 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur au faîtage de toute construction est limitée à 18 mètres.
- 10.2. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages de faible emprise indispensables aux activités sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

UE 11 : Aspect extérieur

- 11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone.
- 11.2. **Dépôts et stockage**
Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

UE 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 selon les normes définies ci-après :

- | | | |
|--------------------|---|---------------|
| - logement | : | 1 pl/logement |
| - bureaux | : | 60 % SHO |
| - ateliers, dépôts | : | 10 % SHO |

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

13.1. Les surfaces libres doivent être plantées. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement par rapport aux voies et aux limites séparatives des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

UE 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

Affectation dominante des sols

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non urbanisable dans le cadre du présent P.O.S., à l'exception du secteur NAa à usage principal d'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLES

NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes de faible emprise, à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants, dans le sens défini à l'annexe V du présent règlement s'il n'y a pas création de nouveaux logements, dans le respect des dispositions des articles UC 3 à UC 15 ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone NA.

1.2. Dans les secteurs NAa et dans le respect des règles UC 3 à UC 15, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements ou groupes d'habitation ou si les terrains ont fait l'objet d'un réaménagement foncier, à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent des secteurs et leur intégration dans le site et le paysage environnant.

NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article NA 1.
- 2.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

NA 3 : Accès et voirie

Néant.

NA 4 : Desserte par les réseaux

Néant.

NA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Néant.

NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

NA 9 : Emprise au sol

Néant.

NA10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

NA 11:Aspect extérieur

Sauf dans les secteurs NAa et sauf dans le cadre des opérations qui y sont admises, seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole ou rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

NA12 :Stationnement

Néant.

NA13: Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NA14: Coefficient d'occupation du sol

Néant.

NA15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Affectation dominante des sols

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLES

NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini à l'annexe V du présent règlement s'il n'y a pas création de logements ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre non-obstant les dispositions des articles NC 3 à NC 15 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les abris de pâture à raison d'un seul abri par pâture, d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, construit sans fondations et en bois, démontable, entièrement ouvert sur l'un des grands côtés, couvert avec des tuiles ou similaire ;
- les modes particuliers d'utilisation du sol correspondant au caractère de la zone NC.

1.2. Les constructions et les modes particuliers d'utilisation du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y compris ceux destinés à l'activité touristique développée sur l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois 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'extension prévue dans la zone ;
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction doit être antérieure, qu'elles ne comportent pas plus de deux logements, dans la limite de 300m² pour les deux logements.
- que les constructions soient implantées à plus de 200 mètres des limites des zones urbaines UA, UC et UE et des zones d'urbanisation future NA.

NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

2.1. Les constructions et modes particuliers d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article NC 1.

2.2. La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

NC 3 : Accès et voirie

3.1. ACCES

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

3.2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

NC 4 : Desserte par les réseaux

En matière d'eau potable, les dispositions du décret n°89-3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales sont applicables.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel, conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996).

NC 5 : Caractéristiques des terrains

Aucun terrain dont la surface est inférieure à 4 000 m² ne pourra recevoir de construction à usage d'habitation.

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

Pour les voies ci-après existantes ou projetées et quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance suivante de l'axe :

Chemin Départemental	:	25 m
Autre voie	:	7 m

NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de recul de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers.

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

En cas de construction non contiguë, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment par rapport au bâtiment le plus proche doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

NC 9 : Emprise au sol

Néant.

NC 10: Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des maisons d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

10.2. La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 m. au faite du toit.

10.3. La hauteur des équipements autorisés n'est pas limitée lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

NC 11: Aspect extérieur

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone.

11.2. Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments constituant l'exploitation agricole seront regroupés au maximum.

11.3. Seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues nécessaires pour les raisons de sécurité.

NC 12: Stationnement

Néant.

NC 13: Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Néant.

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.

14.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 300 m² de S.H.O.N. pour une parcelle d'un seul tenant supérieure ou égale à 4000 m².

14.3. 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: Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE III - ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Affectation dominante des sols

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère boisé, de la qualité des sites et des paysages, et de l'existence de risques naturels. Elle comprend les secteurs NDa et NDa 1 d'intérêt touristique et de loisirs, les secteurs NDb et NDb 1 propices à l'aménagement d'étangs, et le secteur NDc destiné à accueillir une aire de stationnement ouverte au public dont l'aménagement sera compatible avec la dominante naturelle du site.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLES

ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site, ainsi qu'à la prévention des risques naturels,
- l'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini à l'annexe V du présent règlement s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles ND 3 à ND 15 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les opérations figurant aux plans sous "emplacements réservés".

1.2. Dans le secteur NDa, les constructions et les modes particuliers d'utilisation du sol liés à l'accueil touristique, aux sports et aux loisirs.

1.3. Dans le secteur NDa 1, les modes particuliers d'utilisation du sol liés à l'accueil touristique, aux sports et aux loisirs, ainsi que l'aménagement d'étangs.

1.4. Dans les secteurs NDb et NDb 1, l'aménagement d'étangs et la construction d'abris liés à leur exploitation, à raison d'un par étang autorisé.

1.5. Dans le secteur NDc, l'aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- revêtement stabilisé en matériau non imperméable ;
- pas d'exhaussement par rapport au terrain naturel.

ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les constructions et les modes particuliers d'utilisation du sol et travaux autres que ceux visés à l'article ND 1.
- 2.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ND 3 : Accès et voirie

- 3.1. **Accès** - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. **Voirie** - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ND 4 : Desserte par les réseaux

En matière d'eau potable, les dispositions du décret n°89-3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales sont applicables.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel, conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996).

ND 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance suivante de l'axe :

Chemin départemental	:	25 m
Autre voie	:	7 m

ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Sauf en secteurs NDa et NDa1, les constructions de toute nature doivent respecter une marge de recul de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers.

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

En cas de construction non contiguë, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment par rapport au bâtiment le plus proche doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

ND 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le dixième de la superficie du terrain.
Toutefois, dans le secteur NDb 1 elle est limitée à 20 m².

ND10: Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur de toute construction ne peut excéder 5 mètres au faîtage du toit, à l'exception du secteur NDa pour laquelle cette hauteur est portée à 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.2. La hauteur des équipements autorisés n'est pas limitée lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

ND 11 : Aspect extérieur

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone.

11.2. Seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ou celles rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

Dans les zones inondables portées au plan de zonage, seules les clôtures n'entravant pas le libre écoulement des eaux sont autorisées.

11.3. Dans la zone NDa, une harmonie et une cohérence d'ensemble entre l'implantation, les volumes et l'aspect des constructions, installations et plantations devront être recherchées afin de permettre leur intégration dans le site.

ND 12: Stationnement

Lors d'aménagements ou de constructions autorisés dans la zone, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisés en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ND 13: Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

13.1. Les boisements et les espaces boisés délimités au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Dans le secteur NDa, les constructions admises seront dans la mesure du possible intégrées à la végétation existante. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ND 14: Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ND 15: Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

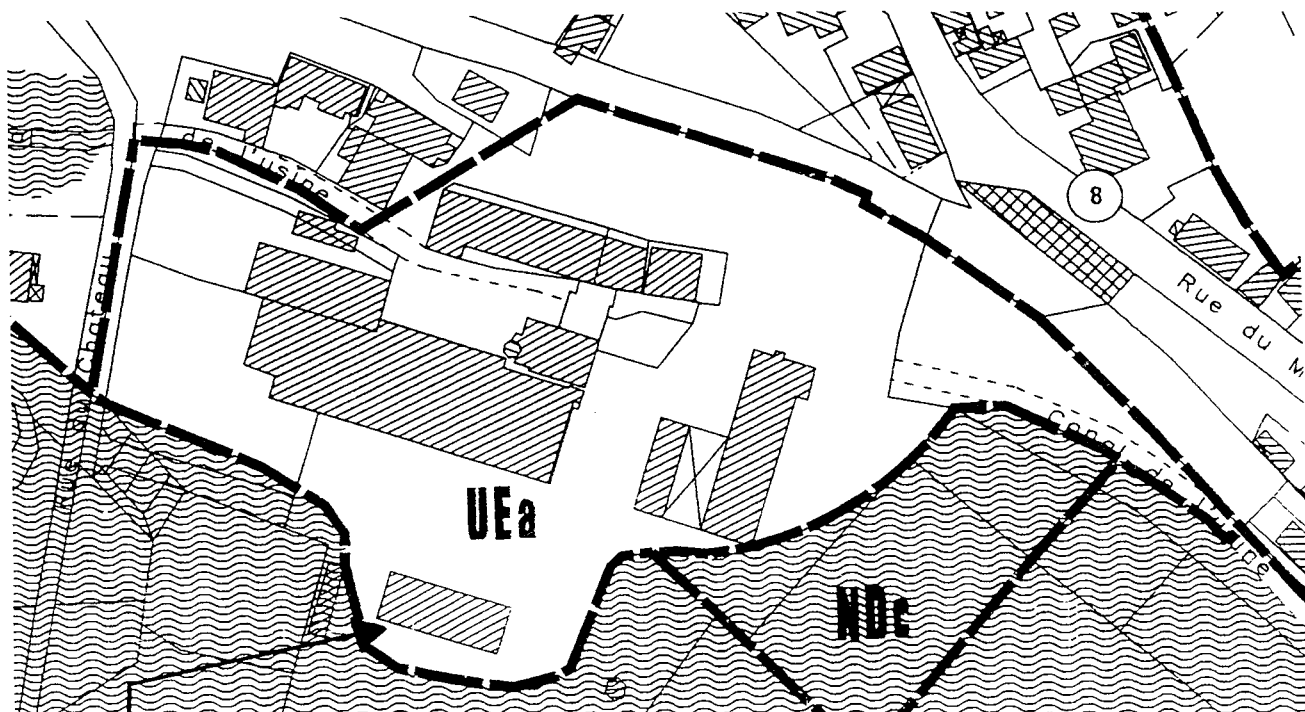
ANNEXE : LOCALISATION DU BÂTIMENT DU SITE LANG
POUR LEQUEL L'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS
A USAGE D'HABITATION EST AUTORISÉ ÉGALEMENT
AU REZ-DE-CHAUSSÉE.

Extrait de l'article UE 1 :

En outre, sont admis en secteur UEa et sous les conditions définies :

- la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage de commerces et d'activités artisanales à condition que cet usage soit limité au niveau du rez-de-chaussée (R), et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ;
- l'installation de services, d'hébergement hôtelier et d'activité de restauration dans les niveaux de rez-de-chaussée (R), de premier étage (R+1) et de second étage (R+2) ;
- l'aménagement de logements à usage d'habitation dans les niveaux autres que le rez-de-chaussée, exception faite du bâtiment détruit par sinistre et indiqué sur le plan-masse en annexe du présent règlement pour lequel l'aménagement de logements à usage d'habitation est autorisé également au rez-de-chaussée dans le cadre d'une reconstruction à proximité ;
- la démolition de tout ou partie de construction.

Plan masse du site Lang (extrait du plan de zonage au 1/2000ème) :



bâtiment détruit par sinistre pour lequel l'aménagement de logements à usage d'habitation est autorisé également au rez-de-chaussée dans le cadre d'une reconstruction à proximité