

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification n°1

MUNTZENHEIM



3. Règlement (extrait)

MODIFICATION

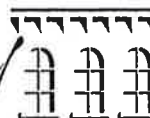
Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire



Joseph DE PAUW

Le Maire



DAUHR

2011

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

Caractère de la zone

Affectation dominante des sols

Il s'agit d'une zone qui recouvre le centre ancien du village affecté principalement à de l'habitat de moyenne densité ainsi qu'à des constructions à usage agricole, de commerce, de service, d'artisanat et d'équipements collectifs, dont il convient de préserver le caractère.

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

Articles

UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- I.1.** Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini en introduction de ce chapitre, sous réserve des interdictions formulées à l'article UA 2.
- I.2.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- I.3.** Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels que inondation et affaissement de terrain.
- I.4.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 15 à condition que :
 - le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
 - la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
 - les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;

- les règles minimales d'ensoleillement, énoncées à l'article UA 8.2., soient respectées par rapport aux baies des pièces d'habitations ou d'activités des immeubles existants sur la même propriété ou sur la propriété voisine ;
 - l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
 - les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction.
- 1.5.** L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.4., sont soumises à déclaration préalable.
- 1.6.** Les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage et de détail (pièce n°2a du présent dossier).
- 1.7.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et de détail (pièce n°2a du présent dossier).

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1.** La création de nouvelles constructions à usage d'habitation si la S.H.O.N. par immeuble excède 800 m², étant précisé que la création de nouveaux logements dans des bâtiments existants (ex. : grange, bâtiment d'activité désaffecté, ...), n'est pas concernée par le présent article.
- 2.2.** Les constructions et installations affectées à l'habitation ou occupées par des tiers, si elles sont situées dans le périmètre inconstructible généré par une exploitation agricole d'élevage (cf. plans de zonage n°2a et n°2b joints au présent dossier), tel que ce périmètre résulte de la réglementation en vigueur.
- 2.3.** Les constructions à usage industriel.
- 2.4.** La création d'établissement comportant des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone s'ils ne créent de nuisance pour le voisinage.

- 2.5. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone, ou porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 2.6. L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage et pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.7. Les constructions à usage de commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente.
- 2.8. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités autorisées à l'article UA I.
- 2.9. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 2.10. La démolition des immeubles et autres éléments architecturaux (tels que les murs de clôtures, porches, ...) destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage et de détail n°2a joint au présent dossier, dont le volume et l'aspect général devront être préservés.

Toutefois, ils pourront faire l'objet de travaux de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien.

Il est également précisé que le percement d'un mur de clôture à conserver pourra être autorisé dans les deux cas suivants :

- création d'un accès à la propriété, à raison d'un par unité foncière, si sa largeur n'excède pas 4 mètres et à condition qu'il n'existe aucun accès "carrossable" desservant déjà la propriété ;
 - édification d'un immeuble sur l'alignement architectural obligatoire (conformément à l'article UA 6.3.) surbâti d'un mur-clôture à conserver ; dans ce cas, seule la portion de mur qui empêcherait le respect des règles d'alignement obligatoire pourra être démolie.
- 2.11. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement isolé de caravanes ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;

- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UA 1.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles

UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à une même voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux et sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 2.10. avant-dernier alinéa relatif à la création d'un accès dans un mur de clôture à conserver.

Toutefois, le long d'une Route Départementale (R.D.), un seul accès sera autorisé par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent P.O.S., sauf si celle-ci est desservie par plusieurs voies, dans ce cas l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (R.D.).

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans toutefois pouvoir avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 60 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le niveau fini de toutes voies nouvelles, publiques ou privées, mesuré sur l'axe de la voie, devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,30 mètre, sans toutefois pouvoir être situé en dessous du niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement, construction ou installation, réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (eaux de toiture et de cours).

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

4.3. Electricité et télécommunication

Les nouveaux réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique majeure.

UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- 6.1. Le long de l'alignement architectural obligatoire, matérialisé sur le plan de zonage et de détail n°2a joint au présent dossier, les constructions principales¹ nouvelles donnant sur rue devront être établies à cet alignement ou s'il en existe à l'alignement de voie approuvé ou projeté. Les bâtiments **annexes**² pourront également s'implanter à ces alignements, soit en retrait de ces derniers.

Cependant, s'il existe déjà, sur une même propriété, une construction principale¹ établie à l'alignement, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire à l'alignement visée à l'alinéa précédent, les constructions principales¹ nouvelles ou supplémentaires pourront alors être admises en position arrière (en retrait).

- 6.2. Le long des autres rues ou sections de rues, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, ainsi que des emprises publiques.

Toutefois, s'il existe des immeubles érigés à moins de 4 mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants directement contigus, du même côté de la voie, ou s'il en existe à l'alignement de voie approuvé ou projeté, à condition que la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.

- 6.3. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

¹ CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

² BATIMENT ANNEXE : toute construction de faible surface destinée au stationnement et au rangement.

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- 7.2.** Toutefois, sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de voies approuvé ou projeté, ou de l'alignement architectural obligatoire visé à l'article UA 6.1., les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, et à condition que la S.H.O.N. de l'immeuble à construire, s'il est à usage d'habitation, n'excède pas 400 m².
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies approuvé ou projeté, ou de l'alignement architectural obligatoire visé à l'article UA 6.1., les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :
- lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;
- ou
- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.O.S. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant, que sa S.H.O.N. n'excède pas 400 m² s'il est à usage d'habitation, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 10 ;
- ou
- dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles à usage d'habitation dont la S.H.O.N. excède 400 m² par bâtiment.

Il est précisé que ces trois hypothèses peuvent être cumulées.

7.4. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés (cf. document "Informations Générales" - pièce n°4.I. jointe au présent dossier).
Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 s'appliquent.

7.5. Pour les cas visés aux paragraphes UA 7.3. et 7.4., la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser la moitié de la longueur totale des limites séparatives de la propriété, mesurée au-delà des quinze premiers mètres visés à l'article UA 7.2.

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

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette contiguïté n'est pas autorisée pour les immeubles à usage d'habitation dont la S.H.O.N. excède 400 m² par bâtiment.

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

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

UA 9 : EMPRISE DU SOL

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

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

UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit *ou à l'acrotère des toitures-terrasses végétalisées* et 14 mètres au faitage, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. Niveau du plancher inférieur

Dans tous les cas, le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique constatée sur le terrain concerné par le projet, majorée de 0,30 mètre.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal (ou I.G.N. 69) indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quelle que soit sa nature (terre battue, béton,...), et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

10.3. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : pylône-antenne au sol destiné à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques, ...) ne devra pas excéder 12 mètres à compter du niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, à l'exception de ceux relevant du service public.

La hauteur maximum des silos, dont l'utilisation est compatible avec le caractère de la zone, est toutefois limitée à 6 mètres.

UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du centre ancien du village.

11.2.1 Dans le cas de toitures à vocation écologique (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires..) :
il n'est pas fixé de pente minimale.

11.2.2 : Dans le cas de toitures traditionnelles :
les toitures des constructions principales¹ seront constituées de charpente à deux pans droits à couverture tuiles, d'une pente comprise entre 45° et 55° à l'exception des extensions de type vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale. Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faitage perpendiculaires.

Les bâtiments **annexes**² devront être en harmonie avec les constructions principales. En aucun cas la pente de ces toitures ne pourra être inférieure à 15°.

11.3. Matériaux

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

Les toitures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli **sauf pour les toitures à vocation écologique (toitures végétalisées, panneaux solaires...), les vérandas et les toitures des bâtiments annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de teinte obligatoire.**

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

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

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

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

¹ CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

² BATIMENT ANNEXE : toute construction de faible surface destinée au stationnement et au rangement.

11.4.1.1. Le long de "l'alignement architectural obligatoire" matérialisé sur le plan de zonage et de détail n°2a joint au présent dossier, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein en pierres du pays laissées apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit non taloché, soit d'une palissade à planchage vertical, et réalisées de façon à ce qu'elle assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

La hauteur totale sera comprise entre 1,60 m et 2 m.

Cette hauteur ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère ancien des lieux.

11.4.1.2. Le long des autres rues ou parties de rues, les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par une palissade à planchage vertical, soit par un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur-bahut ne pourra excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture.

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

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriété

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, d'une palissade à planchage vertical ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets montés ou non sur un mur-bahut. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,6 mètre. La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,70 mètre. Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

11.4.3. En cas de réfection de murs anciens matérialisés sur le plan de zonage et de détail n°2a, les pierres les constituant devront être rendues apparentes ou pourront être recouvertes d'un enduit non taloché.

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

11.5. Remblais

Les remblais destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, notamment pour l'aménagement de terrasse, sont interdits.

UA 12 : STATIONNEMENT

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

- 12.2.** Dans tous les cas, en ce qui concerne les logements, chaque opération devra comporter au minimum 2 places de stationnement par logement, sauf pour les chambres individuelles.
- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des aires de stationnement privatives visées aux paragraphes précédents, la réalisation d'aires supplémentaires communes à raison d'UNE pour deux logements.
- 12.5.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres.
- 13.2.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espace vert planté commun dont la superficie totale sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'opération.
- En outre, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme visées à l'article UA 12 précédent, devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 4 places.
- 13.3.** Les espaces boisés, matérialisés sur le plan de zonage et de détail n°2a joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux.
- 13.4.** L'arbre identifié au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, matérialisé sur le plan de zonage et de détail n°2a joint au présent dossier, devra être préservé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Articles

UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UA 1 à UA 13.

14.2. Pour la reconstruction de bâtiments autorisée au titre de l'article UA 1.4., le bâtiment à construire pourra atteindre, sans la dépasser, la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) du bâtiment détruit ou la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) pour les bâtiments ne dégageant pas de S.H.O.N. (ex. garage, bâtiment agricole, ...).

UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Habitat :

▪ **Normes établies selon la SHON :**

jusqu'à 200 m², 1 place de stationnement par 50 m² de SHON

au-delà de 200 m², il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m².

▪ **Normes établies selon le nombre de logements :**

- | | | | | | | |
|---|---|-----------------------|---------------------------|---|---------------|---|
| { | - | logements : | • chambres individuelles, | : | 1 pl/chambre | |
| | | | • autres logements | : | 2 pl/logement | |
| | - | maisons individuelles | | | : | 2 pl. - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage |

En outre pour les immeubles collectifs, il sera rajouté 2 places par tranche de 5 logements.

- | | | | |
|---|--|---|---|
| - | foyer de personnes âgées | : | 1 pl/10 chambres |
| - | commerces isolés | : | 60 % de la S.H.O.N. ¹ .
minimum 2 places |
| - | centres commerciaux de plus de 2000 m ² minimum | : | 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m ² minimum) |
| - | marchés | : | 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants |
| - | bureaux | : | 60 % S.H.O.N. |
| - | ateliers, dépôts | : | 10 % S.H.O.N. |
| - | cliniques | : | 60 % S.H.O.N. |
| - | hôpitaux | : | 40 % S.H.O.N. |
| - | Hôtels, restaurants | : | 60 % S.H.O.N. |
| - | Salles de spectacles | : | 2 pl/10 personnes |
| - | Salles de réunions | : | 1 pl/10 personnes |
| - | Cultes | : | 1 pl/15 personnes |
| - | Stades : | : | 10 % emprise |
| | entraînement | : | 10 % emprise |
| | Spectacles | : | 1 pl/10 personnes |
| - | Piscines, patinoires | : | 100 % emprise |
| - | Enseignement : | : | 1 m ² /2 élèves |
| | primaire (2 roues) | : | 1 m ² /2 élèves |
| | secondaire | : | 1 pl/7 élèves |
| | supérieur | : | 1 pl/7 élèves |

¹ S.H.O.N. = "Surface Hors Œuvre Nette"

