

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

Zone naturelle destinée à une urbanisation à prépondérance d'habitat.

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

Article 1 NA - Occupations et utilisations du sol admises

1. Sont admises sous réserve de conditions particulières :

- 1.1. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble¹.
Leur réalisation ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elles devront s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant et couvrir :
 - soit la totalité du secteur de zone NA concerné si celui-ci s'étend sur une superficie inférieure ou égale à 2 ha
 - soit une superficie au moins égale à 2 ha dans le cas de secteurs dont la surface est supérieure à cette valeur.
- 1.2. Dans les secteurs NA4a, b, c et d, les travaux à effectuer dans les installations existantes à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
- 1.3. Dans le secteur NA5, l'opération d'aménagement devra s'accompagner d'une liaison piétonne entre la rue de Molsheim et la rue du Printemps, grâce à une jonction entre les deux emplacements réservés répertoriés sous le numéro C6.
- 1.4. Les canalisations, travaux et installations souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisation d'eau et d'assainissement, bassin d'orage,...) dans les chemins, voies ou espaces publics existants ou à créer.
L'aménagement et l'adaptation des lignes électriques existantes à l'exclusion de la création de nouvelles lignes de transport aériennes.
- 1.5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.
- 1.6. Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation des cours d'eau et canaux.

1. Lotissements, Zones d'Aménagement Concertées (Z.A.C.) Permis de construire groupés, Associations Foncières Urbaines Autorisée (A.F.U.A.).

- 1.7. Dans l'ensemble des secteurs de zone NA, pour les constructions existantes au 19 février 2001¹ à aménager ou à modifier en dehors d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble, sont admis les travaux d'amélioration de bâtiments existants ainsi que leur extension à condition qu'elle n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de la construction existante avant le 1^{er} juillet 1993, date d'approbation du P.O.S.
- 1.8. Les constructions et installations prévues en emplacement réservé.
- 1.9. L'adaptation et l'aménagement des ouvrages routiers existants.
- 1.10. Dans le secteur NA4d, seulement les activités commerciales et de restauration.
2. **Sous réserve de s'inscrire à l'intérieur d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble préalablement autorisée, sont notamment admises les constructions et utilisations du sol à usage:**
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement collectif
 - de bureaux ou de services y compris leurs dépendances
 - de stationnement
 - les ouvrages techniques
 - les réseaux divers (y compris de voirie), les canalisations ainsi les constructions, installations ou ouvrages qui y sont liés
 - les constructions et utilisations du sol à usage de commerce ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.

Article 2 NA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions isolées non prévues à l'article 1 NA §1 ou qui ne sont pas incluses dans une opération telle que définie à l'article 1 NA § 2 ci-dessus.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières.
5. Les terrains de camping et de caravanages ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
7. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

1. Date d'approbation de la dernière révision du POS d'ERSTEIN.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NA - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Ils ne peuvent avoir moins de 4 m de large.
 - 1.3.1. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
 - 1.3.2. Les aires de stationnement doivent être desservies par un ou des accès d'une largeur totale cumulée ne pouvant dépasser 10 mètres, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties plus large ou supplémentaires.
- 1.4. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif ou aux garages groupés doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
- 1.5. Le secteur NA 19 ne pourra comporter qu'un seul accès depuis la RD 288.
- 1.6. L'accès des riverains à la déviation de la RD 426 est interdit dans le secteur NA15.

2. Voirie

2.1. Dispositions générales

Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination.

Aucune voie privée ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres.
Cette largeur pourra être réduite au passage des ouvrages d'art.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale automobile est soumise aux conditions suivantes, sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé ou à une servitude d'alignement :

- largeur minimale entre alignement de 8 mètres,
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres,
- largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,50 m. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons,
- les ouvrages d'art franchissant une voie communale doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,50 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- la voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

2.2. Impasses

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordure de trottoirs pour toute place de retournement.

Leur longueur ne peut excéder 150 mètres. Ce chiffre peut être dépassé si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

3. Principes de desserte

Lorsque figure aux documents graphiques une organisation des voies dans la zone ou le secteur de zone, traduite par des principes de desserte, celle-ci devra être respectée. Les emprises minimales portées le cas échéant aux documents graphiques en accompagnement de ces principes de desserte devront également être respectées.

Article 4 NA - Desserte par les réseaux

1. Les réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement des opérations d'aménagement et de construction doivent respecter les projets d'alimentation en eau et d'assainissement annexés au présent P.O.S.
2. Les terrains issus des opérations d'aménagement doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
3. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable ou assainie doit le faire par branchement individuel et de sorte que l'accès pour l'organisme chargé de la pose et de l'entretien du branchement soit assuré.
Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire pour toutes les constructions ou installations qui requièrent d'être alimentées en eau potable ou assainies.
4. L'évacuation des eaux usées non domestiques peut, si elle est autorisée, être subordonnée à un pré-traitement approprié.
5. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, dès lors qu'il existe.
L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux publics d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation.
6. Les réseaux et raccordements électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains.

Article 5 NA - Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone NA à l'exception du secteur NA4 :

La surface minimale d'une parcelle constructible ne doit pas être inférieure à 4 ares.

Pour qu'une unité foncière soit constructible, on devra pouvoir inscrire un rectangle de 14 mètres sur 16 à l'intérieur de ses limites.

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux est toutefois autorisée quelle que soit la superficie ou les dimensions de l'unité foncière considérée.

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

1. A l'exception des secteurs NA4a et NA4b, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude en ces deux points. Si les deux alignements ne sont pas parallèles, c'est la distance moyenne qui est prise en compte pour la détermination de la hauteur maximale. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
 - 1.1. Pour les secteurs NA4a et NA4b, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
 - 1.2. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
2. **Voirie**
 - 2.1. Les marges de recul minimal obligatoire des constructions indiquées aux documents graphiques le long de certaines voies ou emprises publiques doivent être respectées.
 - 2.2. Quelles que soient les dispositions du présent alinéa 2 et dans l'ensemble de la zone NA, les constructions et installations à usage d'équipement public peuvent toujours être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'elles ne sont pas édifiées à l'alignement, elles devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer.
 - 2.3. **Dans l'ensemble de la zone NA à l'exception des secteurs NA4a, NA4b, NA4c, NA4d, NA8 et NA11**, lorsqu'il n'y a pas de marge de recul minimal obligatoire mentionnée sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 3 mètres au moins de l'alignement de toute voie ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer à l'exception des chemins piétons ou cyclables le long desquels, sous réserve des dispositions du §1 ci-dessus, on peut construire à l'alignement.
 - 2.4. Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.
 - 2.5. **Dans le secteur de zone NA11**, les bâtiments de premier rang doivent être implantés à l'alignement des voies publiques.

- 2.6. **Dans les secteurs de zone NA8, NA4a, NA4b et NA4c**, les bâtiments de premier rang peuvent être édifiés à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ils peuvent toutefois s'en éloigner d'une distance maximale de 10 m, à condition d'aménager la partie laissée libre.

3. Cours d'eau, canaux et plans d'eau

Les constructions nouvelles devront respecter les marges de recul minimal obligatoire figurant aux documents graphiques, par rapport aux berges des cours d'eau, canaux et plans d'eau.

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

Lorsque figurent aux documents graphiques des marges de recul minimal obligatoire des constructions et installations, elles doivent être respectées.

1. Implantation en limite séparative

- 1.1. L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la hauteur sur la limite séparative de la construction ou de l'installation ne doit pas dépasser 3,50m
- tout point de la construction ou de l'installation à réaliser doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé par une droite joignant le point situé à 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative à celui situé à 6 mètres de hauteur et à 3 mètres de distance horizontale de la limite séparative. Au-delà de cette distance, ce sont les "règles d'implantation avec prospect" qui s'appliquent.

- 1.2. En cas de démolition d'un bâtiment construit sur la limite séparative ou avec un recul correspondant aux servitudes de l'égout des toits, ce dernier pourra, sous réserve des droits des tiers, être reconstruit selon la même implantation, sous réserve que sa hauteur n'excède pas celle du bâtiment avant démolition

2. Implantation en limite séparative latérale¹

- 2.1. L'implantation en limite séparative latérale des constructions et installations est également autorisée dans les cas suivants, sur une profondeur maximale de 20 m mesurée perpendiculairement depuis la marge de recul définie à l'article 6 NA ci-dessus :

- lorsqu'il existe déjà une construction implantée sur la limite séparative considérée sur le fond voisin
- dans le cas d'une réalisation de maisons en bande ou jumelées

Ces constructions et installations doivent respecter en fond de parcelle les dispositions des § 1. ou 3. du présent article.

1. Est considérée comme limite séparative latérale la ou les portions de droite délimitant l'unité foncière et aboutissant à la voie de desserte principale dans le cas d'une parcelle "ordinaire" ou aux voies de desserte dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies.

3. Implantation avec prospects

Lorsque les constructions ou installations ne sont pas implantées en limite séparative, les dispositions suivantes s'appliquent :

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

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des § 1, 2 ou 3 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

5. Voies ferrées

Les règles édictées aux paragraphes précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

6. Dispositions particulières aux secteurs de zone NA4a, NA4b, NA4c, NA4d et NA11 :

Dans les secteurs NA4a et NA11, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, de limite séparative à limite séparative.

Dans les secteurs de zone NA4b, NA4c et NA4d, l'implantation des constructions en ordre continu peut être imposée, notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.

7. Postes de transformation électriques

Nonobstant les dispositions précédentes et quel que soit le secteur considéré, ils peuvent être implantés en limite séparative avec un recul équivalent à la saillie de la toiture sur le plan de la façade, respectant la tradition locale du «Schlupf». Ce dernier devra être d'une largeur adaptée à la nécessité d'entretenir la façade considérée.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.
 2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
-

Article 9 NA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NA - Hauteur maximum des constructions

1. Modalités de calcul

- 1.1. Lorsque la voie est en pente, la façade sur rue de la construction est divisée en plusieurs sections égales dont la largeur ne peut excéder 30 m pour mesurer la hauteur au milieu de chacune d'elles.
- 1.2. Le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger, y compris sur limite séparative, est le niveau moyen de la voie, pris à l'axe de la rue devant la construction.
- 1.3. La hauteur des bâtiments ne comprend pas les volumes techniques, antennes et garde corps éventuels.

2. Hauteur absolue

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone NA à l'exception des secteurs NA4a, NA4b, NA4c et NA4d.

2.1.1. Constructions à combles traditionnels :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7m à l'égout principal des toitures et le nombre de niveaux maximum à 4 (non comptés les sous-sols). Pour qu'un niveau soit considéré comme sous-sol, il doit être à demi enterré au moins par rapport au domaine public.

La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 15 m.

2.1.2. Autres constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au droit de la façade (y compris les gardes corps) est fixée à 8 mètres (hors attique) et comprenant deux niveaux droits maximum et, lorsqu'il existe, un niveau maximum en attique (non comptés les sous-sols). Pour qu'un niveau soit considéré comme sous-sol, il doit être à demi enterré au moins, par rapport au domaine public.

La hauteur maximale ne peut excéder 11 m.

2.1.3. Bâtiments publics :

La hauteur maximale est de 15 mètres à l'égout principal des toitures et 23 m au faîtage.

2.2. Dans les secteurs NA4a et NA 4b

2.2.1. Constructions à combles traditionnels

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres à l'égout principal des toitures et le nombre de niveaux maximum à 5 (non comptés les niveaux réservés au stationnement en sous-sols ou semi-enterrés).

La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 19 m.

Dans une marge de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 15 m.

2.2.2. Autres constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4 niveaux droits maximum et, lorsqu'il existe, un niveau maximum en attique (non comptés les niveaux réservés au stationnement en sous-sols ou semi-enterrés).

La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 19 mètres à un minimum de 3 mètres mesurés depuis l'alignement.

2.3. Dans les secteurs NA4c et NA4d

2.3.1. Constructions à combles traditionnels

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres à l'égout principal des toitures et le nombre de niveaux maximum à 4 (non comptés les niveaux réservés au stationnement en sous-sols ou semi-enterrés).

La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 17 mètres.

2.3.2. Autres constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à trois niveaux droits maximum et, lorsqu'il existe, un niveau maximum en attique au-dessus de deux niveaux de stationnement hors sol maximum (non comptés les niveaux réservés au stationnement en sous-sols ou semi-enterrés).

La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 17 mètres à un minimum de 3 mètres mesurés depuis l'alignement.

3. Dispositions particulières

Les constructions nouvelles à usage d'habitations riveraines des rues citées ci-dessous devront obligatoirement soit avoir un pignon sur rue, soit comporter au minimum un rez-de-chaussée plus un étage droit entier :

- avenue de la Gare
- rue du Général de Gaulle
- rue du Général de Lattre de Tassigny
- rue André Malraux (Krafft).

Article 11 NA- Aspect extérieur

1. Façades et volumes

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, 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.

Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement architectural.

2. Attiques

En façade sur rue, le volume de l'attique et des gardes corps est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au paragraphe 2.2 alinéa 1 de l'article 10 NA au droit du nu extérieur de la façade (non compris les débords de dalle ou les éléments de décoration) et incliné à 45° au-dessus du plan horizontal.

3. Avant-corps :

L'aspect des avant-corps est soumis aux dispositions suivantes :

3.1. Avant-corps et marges de recul.

La construction d'avant-corps ouverts ou fermés en débord sur une marge de recul imposée soit aux documents graphiques soit en application du présent règlement de zone est autorisée, sous réserve que leurs saillies ne soient pas supérieures à 0,80 mètre, et que la distance entre les deux alignements soit d'au moins 10 mètres.

Lorsqu'ils sont en saillie sur une marge de recul, la longueur des avant-corps ouverts ou fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la façade du bâtiment.

3.2. Dans les secteurs NA4a, NA4b, NA4c et NA4d, les dispositions de l'alinéa 3.1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux saillies de toiture. Celles-ci pourront déborder de 60 cm maximum sur le domaine public.

4. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

La hauteur des clôtures, qu'elle qu'en soit la nature, est limitée à 1,50 mètre en bordure du domaine public et à 2 mètres le long des parcelles limitrophes.

La hauteur du mur bahut éventuel est dans tous les cas limitée à 0,40 mètre. Ces hauteurs doivent être mesurées à partir du niveau moyen de la voie de desserte du terrain.

5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

Leur implantation sur trottoir, si elle est autorisée, doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

6. Antennes paraboliques

6.1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.

6.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 NA - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

1. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
Dans l'ensemble de la zone NAX à l'exception des secteurs NA4a, NA4b et NA4c :	
Opérations d'ensemble de constructions d'habitation individuelle ou mixte (lotissement ou permis groupé) : par lot ou par maison	1 place à usage collectif, en plus de celles à usage privé
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- Collectif	
. 1 pièce	1
. 2 pièces et plus	2
- maison individuelle	2
Dans les secteurs NA4a, NA4b et NA4c :	
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- Collectif	
. 1 pièce et 2 pièces	1
. 3 pièces et plus	
En application des dispositions de l'article L.421 du code de l'urbanisme, en cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur pourra être autorisé à s'affranchir de ses obligations :	
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m autour du terrain de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération;	
- soit en obtenant la concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;	
soit exceptionnellement en acquérant des places dans un parc privé situé dans un rayon de 300m	2
- maison individuelle	2
* 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.	

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
Dans l'ensemble de la zone NA:	
BUREAUX	
- places pour 100 m ² de surface hors œuvre nette pour les employés et les visiteurs	3
COMMERCES (ventes+réserves)	
- places pour 40 m ² de surface hors œuvre nette	1
- commerces de plus de 500 m ² de surface hors œuvre nette : par tranche de 100 m ²	4
	Dans les secteurs NA4a, NA4b et NA4c, cette valeur est ramenée à : 3 places
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- place par classe d'enseignement primaire	1
Pour les classes d'enseignement secondaire et supérieur, les places seront déterminées en fonction des besoins générés par le projet	
AUTRES EQUIPEMENTS	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- Hôtels et logements-foyer : pour 10 chambres	5
- Restaurants : pour 5 sièges	1
- Salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- Stations services . par poste de lavage ou de graissage	4
ACTIVITES INDUSTRIELLES OU ARTISANALES	
- Nombre de places pour 3 emplois	2
ENTREPRISES DIVERSES (par exemple : activités suscitant un trafic de poids-lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et EQUIPEMENTS PUBLICS NON PRECISES CI-DESSUS	Défini au cas par cas, en fonction des besoins estimés
<i>* 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.</i>	

2. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

3. Cas de travaux entraînant un changement de destination des locaux

Les normes indiquées à l'alinéa 1 ci-dessus sont à appliquer.

4. Stationnement des bicyclettes

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera arrêté par la commune en fonction de la nature et de l'importance du projet. Pour chaque construction concernant plus de 3 logements, il est exigé un garage à vélo couvert, d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un vélo par logement d'une pièce, 2 par logement de 2 pièces, 3 par logement de 3 pièces et 4 par logement de 4 pièces ou plus.

5. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m² au moins, non compris les dégagements et de 25 m² y compris les accès. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.

La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

6. Pondération de normes

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-dessus.

Article 13 NA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.
Les aires de stationnements collectif en surface sont obligatoirement plantées d'arbres de haute tige d'une circonférence minimale (à un mètre du sol) comprise entre 16 et 18 cm, à raison d'un arbre par tranche de quatre places.
On pourra toutefois remplacer tout ou partie des arbres par des haies, dans un rapport de 10 m linéaire de haie par arbre.
2. Une superficie équivalente à 10% de la superficie totale de l'opération d'aménagement ou de construction d'ensemble doit être traitée en espace collectif de loisirs (espace vert, espace de jeux,...). Dans le secteur de zone NA4c, ce pourcentage est de 15 %.
Cet espace collectif de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 1000 m² ; au-delà de cette superficie, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 1000 m².
- 2.1. **Dans l'ensemble de la zone NA à l'exception des secteurs NA4a, NA4b, NA4c et NA4d :**
30 % au moins de la superficie des lots ou terrains issus des opérations d'aménagement ou de construction devront être réservés à des aménagements paysagers comportant des plantations, et traité en surface perméable.
Dans les secteurs NA4a, NA4b, NA4c et NA4d, le pourcentage minimum d'espaces plantés, éventuellement sur dalle, est fixé à 10%.

3. La réalisation de plantations d'alignement conséquentes est obligatoire. Ces plantations doivent impérativement comporter des arbres de haute tige (on pourra utilement employer la norme minimale indicative d'un arbre tous les 20 mètres linéaires de voie).

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 NA - Coefficient d'occupation du sol et surface hors oeuvre nette

1. Le C.O.S¹ maximum applicable aux unités foncières issues des opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble ne peut être supérieur à celui affecté à la zone ou au secteur considéré.
2. **Dans l'ensemble de la zone NA, à l'exception des secteurs particuliers NA4a, NA4b, NA4c, NA4d, NA8, NA11 et NA18, le C.O.S maximum applicable est égal à 0,5.**
 - 2.1. Dans le secteur de zone NA8, il est égal à 1,1.
 - 2.2. Dans les secteurs de zone NA11 et NA18, il est égal à 1,9.
 - 2.3. Dans les secteurs de zone NA4a, NA4b, NA4c et NA4d, la SHON maximale autorisée pour l'ensemble des trois secteurs est égale à 70000m².
3. Ne sont pas soumises au COS les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Article 15 NA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol ou de la SHON

Non autorisé.

1. Coefficient d'Occupation du Sol