

# VILLE DE COLMAR



## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

---

### Modification n°9

Règlement

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2015

Le Maire



# SOMMAIRE

<b>TITRE I</b> : Dispositions générales	page 3
<b>TITRE II</b> : Dispositions applicables aux zones urbaines	page 5
Chapitre I : Zone UA	page 5
Chapitre II : Zone UB	page 12
Chapitre III : Zone UC	page 19
Chapitre IV : Zone UD	page 26
Chapitre V : Zone UY	page 33
<b>TITRE III</b> : Dispositions applicables aux zones naturelles	page 38
Chapitre I : Zone NA	page 38
Chapitre II : Zone NC	page 43
Chapitre III : Zone ND	page 47

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols de Colmar, établi conformément à l'article R. 113.21 du Code de l'Urbanisme, s'applique sur tout le territoire de la commune à l'exception des quartiers couverts par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (« Secteur Sauvegardé »).

### Article 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de Colmar, approuvé le 29.12.1983.

B – D'autre part, sont applicables, en ce qui concerne :

1. **L'Occupation et l'utilisation des sols admises :**

- Les articles R. 111.2, R. 111.3/2, R. 111.14/2, R. 111.15 du Code de l'Urbanisme (cf. textes en annexe du présent Plan d'Occupation des Sols).
- De plus, les zones ou secteurs mentionnés au plan n°3/3 des documents graphiques doivent se conformer à l'arrêté préfectoral n° 98-1720 du 24 juin 1998 portant classement des infrastructures de transports terrestres du Département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.

2. **Les accès et la voirie :**

- L'article R. 111.4 du Code de l'Urbanisme (cf. texte en annexe du présent Plan d'Occupation des Sols).

3. **Les réseaux :**

- L'article R. 111.14 du Code de l'Urbanisme (cf. texte en annexe du présent Plan d'Occupation des Sols).

4. **L'aspect extérieur des constructions :**

- L'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme (cf. texte en annexe du présent Plan d'Occupation des Sols).

C – S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prévues au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique (celles-ci figurent sur les plans intitulés « Plans de Servitudes » dans les documents graphiques n°3-4, 3-5, 3-6).

### **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.

1. **Le titre II** du présent règlement s'applique aux zones urbaines définies et repérées au plan de zonage comme suit :
  - a) **La zone UA**  
Elle comprend les secteurs UAa et UAb
  - b) **La zone UB**  
Elle comprend les secteurs UBm et UBe
  - c) **La zone UC**  
Elle comprend le secteur UCa
  - d) **La zone UD**  
Elle comprend les secteurs UDa et UDC
  - e) **La zone UY**  
Elle comprend les secteurs UYa, UYb, UYc, UYe, UYf, UYg et UYh
  
2. **Le titre III** du présent règlement s'applique aux zones naturelles définies et repérées au plan de zonage comme suit :
  - a) **La zone NA**  
Elle comprend les secteurs NAa, NAbe, NAc, NAd, NAe
  - b) **La zone NC**  
Elle comprend les secteurs NCa et NCb
  - c) **La zone ND**  
Elle comprend les secteurs NDa et NDb

### **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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 5 – EMBLEMES RÉSERVÉS**

Toute construction autre que celle prévue par la liste annexée est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan d'Occupation des Sols dans les emplacements réservés pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

### **Article 6 – ESPACES BOISÉS**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 à L. 130.6 du Code de l'Urbanisme (cf. textes en annexe du présent Plan d'Occupation des Sols).

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I – ZONE UA

#### CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone de type « centre urbain » comporte une pluralité de fonctions (habitations – commerces – activités – services publics). Elle fait l'objet de prescriptions architecturales particulières.

On distingue les secteurs :

**UAa** dont les caractéristiques du tissu urbain appellent une protection spécifique des espaces libres en cœur d'îlot.

**UAb** dont la mixité du tissu urbain mixte appelle des règles spécifiques.

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

##### UA1 - Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UA2.
- 1.2. Les installations classées si elles ne présentent aucun risque ou émanation gênante pour le voisinage.
- 1.3. La démolition de tout ou partie de bâtiment existant peut être exigée à l'occasion de la demande d'autorisation de construire.
- 1.4. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
- 1.5. Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable :
  - les démolitions,
  - l'édification et la transformation de clôtures,
  - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

##### UA2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Toute construction, installation ou occupation du sol qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec l'affectation dominante de la zone ou le caractère du paysage urbain.
- 2.2. La démolition des bâtiments qui assurent la cohérence et la qualité du paysage urbain.
- 2.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.4. Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferrailles et de matériaux.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UA3 – Accès et voirie

- 3.1. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Par terrain le nombre d'accès pour les véhicules (garage, stationnement, porte cochère...) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
  - si L est inférieur à 30 mètres le nombre d'accès est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres,
  - si L est supérieur à 30 mètres un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- 3.3. Une surface horizontale d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies et emprises publiques.

### UA4 – Desserte par les réseaux

Les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité.

### UA5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

### UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées (ou de la marge de recul), sauf pour le secteur UAb où les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée à l'exception des ouvrages de faible dimension (perron, emmarchement d'une surface de 5 m<sup>2</sup> maximum).
- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - sous réserve que la continuité bâtie de la rue soit assurée,
  - pour toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur, ...) pour les constructions existantes à usage de service public ou d'intérêt collectif,
  - dans le secteur UAb, pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble et garantissant le respect du caractère du quartier.
- 6.3. Les balcons, oriel et autres avancées sont autorisés, sous réserve que les éléments en saillie par rapport à l'alignement :
  - n'excèdent pas 60 cm dans les rues de moins de 8 mètres de largeur ou 80 cm dans les rues supérieures ou égales à 8 mètres de largeur,

- se situent à plus de 3 mètres du sol existant ou projeté,
- n'excèdent pas, au total, le tiers de la largeur de la façade.

## **UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 7.1. Dans une bande de terrain de 12 mètres, à compter de l'alignement de la voie publique ou privée, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant à l'alignement, sauf pour le secteur UAb où la distance d'isolement par rapport à la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise à la gouttière ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, à l'exception des ouvrages de faible dimension (perron, emmarchement d'une surface de 5 m<sup>2</sup> maximum).
- 7.2. Nonobstant les dispositions énoncées ci-dessus, l'implantation en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter atteinte à l'environnement bâti existant.
- 7.3. Au-delà de la bande définie à l'article 7.1, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect  $L > H/2$ , minimum 4 mètres).
- 7.4. Par rapport aux limites séparatives situées en fond de parcelle, la distance d'isolement (L) doit être respectée, sauf si la parcelle a une profondeur par rapport à l'alignement égale ou inférieure à 15 mètres. Dans ce dernier cas, les dispositions de l'article UA 8.1 doivent être respectées par rapport aux constructions existantes.
- 7.5. Les bâtiments ou parties de bâtiment n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur peuvent être implantés sur les limites séparatives.
- 7.6. Sous réserve qu'elles ne compromettent pas la bonne utilisation des terrains voisins, des implantations différentes de celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - lorsqu'un immeuble voisin (non vétuste) est déjà implanté sur la limite séparative, le bâtiment projeté peut s'adosser à l'immeuble voisin, à condition d'être de dimension comparable ou inférieure
  - pour les constructions neuves, dans le but d'assurer la continuité du bâti ou dans le cas d'une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble
  - pour les immeubles existants, toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur,...) ou à améliorer les conditions d'hygiène (salle d'eau – WC),
  - dans le secteur UAb, pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble et garantissant le respect du caractère du quartier.
- 7.7. Le bord des bassins (piscines découvertes,...) doit être implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

## **UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

## **UA9 – Emprise au sol**

En UAa et UAb, hors de la bande définie à l'article 7.1, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain restant.

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

## **UA10 – Hauteur maximum des constructions**

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

### **10.1. HAUTEUR MAXIMUM**

10.1.1 Elle ne peut dépasser 12 mètres à la gouttière, au brisis ou à l'acrotère et 18 mètres au faitage sauf en UAb où elle ne peut dépasser 20 mètres à l'acrotère.

Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel, sauf dans la bande définie à l'article 7.1 où elles sont calculées par rapport à la voie.

10.1.2 Des hauteurs supérieures peuvent être admises :

- ponctuellement pour des éléments techniques ou décoratifs et après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement
- pour les constructions destinées aux services publics sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs définies à l'article 10.1.1

### **10.2. GABARIT EN BORDURE DE VOIE**

10.2.1 La hauteur de la façade et de tout point de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé (H=L).

10.2.2 Une tolérance de 2 mètres est admise pour permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits, ou si la voie a une largeur égale ou inférieure à 8 mètres

10.2.3 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale la hauteur de la façade en bordure de la voie la plus large peut être prolongée le long de la voie la moins large (dans la limite de la bande définie à l'article 7.1).

10.2.4 Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsque, dans un secteur déjà bâti présentant une unité d'aspect, l'application de ces dispositions conduirait à la construction d'un bâtiment d'une hauteur très supérieure à la hauteur moyenne des constructions contiguës.

10.2.5 Des lucarnes peuvent faire saillie par rapport au gabarit défini ci-dessus dans la hauteur d'un seul étage. Leur largeur totale ne pourra dépasser le tiers de la longueur de la façade. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur.

## **UA11 – Aspect extérieur**

11.1. Traitement des façades.

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis parmi ceux employés traditionnellement. Les murs pignons laissés à découvert doivent être traités en harmonie avec les façades principales (modénature, fausses fenêtres...) lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les éléments ornementaux d'origine devront être maintenus de même que les balcons et volets.

L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.

Les pans de bois conçus dès l'origine pour être apparents seront dégagés et mis en valeur.

Sur un même immeuble, il conviendra de conserver une homogénéité de traitement des menuiseries.

#### 11.2. Toitures.

La conception des toitures doit s'apparenter au type traditionnel à pente accusée sauf en UAb où les toitures terrasses sont autorisées. Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. D'autres conceptions de toitures peuvent être autorisées, cas par cas, après étude d'insertion dans le site.

Les réparations de toitures anciennes doivent respecter les matériaux et les formes d'origine.

Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques susceptibles de faire saillie en toiture devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

#### 11.3. Façades commerciales.

Les aménagements commerciaux devront respecter la composition de l'ensemble de la façade. Ils ne doivent être établis que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. Les piliers, arcades, piédroits seront laissés apparents. Les glaces des vitrines seront établies en retrait du mur extérieur.

Les stores seront composés avec la devanture commerciale.

#### 11.4. Clôtures.

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. La limite domaine public/domaine privé devra être matérialisée. Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

#### 11.5. Antennes.

La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est interdite dans le cas où elles comportent un réflecteur (parabole).

#### 11.6. Collecte sélective des déchets.

Sauf impossibilité technique avérée, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

### UA12 – Stationnement

12.1. Il est fixé, pour les habitations, un nombre de places de stationnement à aménager suivant la taille des logements :

Chambres individuelles	1 pl./2 chambres,
Studio – 2 pièces	1 pl./logement,
3 à 5 pièces	1,5 pl./logement,
6 pièces et plus	2 pl./logement.

12.2. Il est fixé, pour les activités, un nombre minimum de places de stationnement pour satisfaire aux besoins des constructions et installations :

- pour les activités de bureau : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les activités commerciales dont la surface de plancher ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup> : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les activités commerciales supérieures ou égales à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les autres affectations non énumérées ci-dessus, le nombre de places à aménager sera défini cas par cas, en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.
- 12.3. Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'occupation ou d'utilisation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins, selon les normes fixées ci-dessus.
- 12.4. La moitié des places de stationnement doit être aménagée soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert, sauf en cas d'impossibilité technique.
- 12.5. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :
- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut ; cette distance de 300 mètres est calculée selon le cheminement réel d'un piéton ;
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 12.6. Stationnement des cycles.  
Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins).  
Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.  
En fonction de la destination des immeubles, le pétitionnaire doit prévoir des emplacements exprimés soit en m<sup>2</sup> (local fermé), soit en nombre de place. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé :
- pour l'habitat collectif :
    - par logement de moins de 3 pièces > 1 place ou 1 m<sup>2</sup>,
    - par logement de 3 pièces ou plus > 2 places ou 2 m<sup>2</sup>.
  - pour les activités de bureau :
    - pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher > 2 places ou 2 m<sup>2</sup>.
  - pour les activités commerciales :
    - les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
- Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m<sup>2</sup>.

## UA13 – Espaces libres et plantations

- 13.1. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

- 13.2. Pour les constructions à usage d'habitation, en zone UAa et UAb la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 50% de la surface de ce terrain hors de la bande définie à l'article 7.1. Au moins le quart de cette superficie sera en pleine terre.  
La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) à l'exception des débords de toit de moins d'un mètre n'est pas prise en compte dans le calcul de la superficie précitée.  
Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au dessus de constructions (ou parties de bâtiment) qui émergent du niveau du sol naturel.
- 13.3. L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UA14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1. Le coefficient maximal d'occupation du sol est égal à 3 en zone UA et 1,5 en UAa. Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur UAb.
- 14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions :
- édifiées sur un terrain dont la superficie est égale ou inférieure à 500 m<sup>2</sup>,
  - destinées aux services publics.
- 14.3. Pour les constructions existantes depuis plus de 10 ans dont le volume n'est pas modifié, il n'est pas fixé de C.O.S. pour la construction de planchers supplémentaires.
- 14.4. Pour les bâtiments détruits par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même densité peut être autorisée sous réserve du respect des règles édictées dans les articles 1 à 13 ci-dessus.

### **UA15 – Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

- 15.1. Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 peut être autorisé pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Dans ce cas, la densité ne peut excéder 4,5.  
Les motifs permettant d'autoriser un tel dépassement sont les suivants :
- la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ou la création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes ;
  - la création de volumes correspondant aux plafonds de hauteur autorisée à l'article UA 10 pour les terrains d'angle ainsi que les terrains bordés par plusieurs voies ;
  - l'amélioration des conditions d'hygiène dans les constructions existantes à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- 15.2. Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE II – ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est à dominante habitat collectif. Elle peut également accueillir les services et équipements publics. Les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel ne sont pas exclues.

On distingue le secteur **UBm** qui englobe les grands ensembles immobiliers, et le secteur **UBe** réservé à un éco-quartier.

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

#### UB1 – Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UB2.
- 1.2. Les installations classées si elles ne présentent aucun risque ou émanation gênante pour le voisinage.
- 1.3. La démolition de tout ou partie de bâtiment existant peut être exigée à l'occasion de la demande d'autorisation de construire.
- 1.4. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
- 1.5. Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable :
  - les démolitions,
  - l'édification et la transformation de clôtures,
  - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.6. Sauf dans le secteur UBe, où aucun seuil n'est fixé, les constructions à usage commercial d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>. L'agrandissement des commerces existants qui dépassent cette surface peut être autorisé. Cet agrandissement est limité à 600 m<sup>2</sup> au total de surface de plancher.

#### UB2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Toute construction, installation ou occupation du sol qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec l'affectation dominante de la zone ou le caractère du paysage urbain.
- 2.2. La démolition des bâtiments qui assurent la cohérence et la qualité du paysage urbain.
- 2.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.4. Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferrailles et de matériaux.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### UB3 – Accès et voirie

- 3.1. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.2. Par terrain le nombre d'accès pour les véhicules (garage, stationnement, porte cochère...) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
- si L est inférieur à 30 mètres le nombre d'accès est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres,
  - si L est supérieur à 30 mètres un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- 3.3. Une surface horizontale d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies et emprises publiques.

#### **UB4 – Desserte par les réseaux**

Les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité.

#### **UB5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée à l'exception des ouvrages de faible dimension (perron, emmarchement d'une surface de 5 m<sup>2</sup> maximum).
- 6.2. Lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction doit assurer la continuité dudit alignement.
- 6.3. Pour les constructions implantées à moins de dix mètres de l'alignement, une des façades devra être parallèle à l'axe de la voie.
- 6.4. Les balcons, oriels et autres avancées sont autorisés, sous réserve que les éléments en saillie par rapport aux implantations définies ci-dessus :
- n'excèdent pas 60 cm dans les rues de moins de 8 mètres de largeur ou 80 cm dans les rues supérieures ou égales à 8 mètres de largeur,
  - se situent à plus de 3 mètres du sol existant ou projeté dans le cas où ils surplombent le domaine public,
  - n'excèdent pas, au total, le tiers de la largeur de la façade.
- 6.5. Des implantations différentes de celles citées ci-dessus (constructions, balcons, oriels et autres avancées) peuvent être autorisées pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble, et notamment pour le secteur UBe.
- 6.6. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur, ...) pour les constructions existantes à usage de service public ou d'intérêt collectif.

## **UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 7.1. Dans une bande de 16 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées à une distance de trois mètres au moins par rapport à la limite séparative. Nonobstant la disposition énoncée ci-dessus, lorsque la construction voisine est déjà implantée sur la limite séparative, l'adossement peut être imposé.
- 7.2. Au-delà de la bande de 16 mètres définie ci-dessus les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (d'où le prospect  $L > H/2$ , minimum 6 mètres).  
Les bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur peuvent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ladite limite.
- 7.3. En UBe, des implantations différentes de celles citées ci-dessus peuvent être autorisées pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble.
- 7.4. Sous réserve qu'elles ne compromettent pas la bonne utilisation des terrains voisins, des implantations différentes de celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - lorsqu'un immeuble voisin (non vétuste) est déjà implanté sur la limite séparative, le bâtiment projeté peut s'adosser à l'immeuble voisin, à condition d'être de dimension comparable ou inférieure,
  - pour les constructions neuves, dans le but d'assurer la continuité du bâti ou dans le cas d'une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble,
  - pour les immeuble existants, toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur,...) ou à améliorer les conditions d'hygiène (salle d'eau – WC).
- 7.5. Le bord des bassins (piscines découvertes, ...) doit être implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

## **UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions projetées doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

## **UB 9 – Emprise au sol**

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

- 9.1. Hors de la bande définie à l'article 7.1, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain restant.
- 9.2. Dans le secteur UBe, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

## **UB 10 – Hauteur maximum des constructions**

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

### **10.1. HAUTEUR MAXIMUM**

10.1.1 En UB, elle ne peut dépasser 12 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 18 mètres au faîtage.

En UBm et UBe, elle ne peut dépasser 16 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 22 mètres au faîtage.

Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel, sauf dans la bande définie à l'article 7.1 où elles sont calculées par rapport à la voie.

10.1.2 Des hauteurs supérieures peuvent être admises :

- ponctuellement pour des éléments techniques ou décoratifs et après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement,
- pour les constructions destinées aux services publics sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs définies à l'article 10.1.1.

### **10.2. GABARIT EN BORDURE DE VOIE**

10.2.1 Sauf pour le secteur UBe, la hauteur de la façade et de tout point de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé (H=L).

10.2.2 Une tolérance de 2 mètres est admise lorsqu'il n'est pas possible d'édifier un nombre entier d'étages, ou si la voie à une largeur égale ou inférieure à 8 mètres.

10.2.3 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale la hauteur de la façade en bordure de la voie la plus large peut être prolongée le long de la voie la moins large (dans la limite de la bande définie à l'article 7.1).

10.2.4 Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsque, dans un secteur déjà bâti présentant une unité d'aspect, l'application de ces dispositions conduirait à la construction d'un bâtiment d'une hauteur très supérieure à la hauteur moyenne des constructions contiguës.

10.2.5 Des lucarnes peuvent faire saillie par rapport au gabarit défini ci-dessus dans la hauteur d'un seul étage. Leur largeur totale ne pourra dépasser le tiers de la longueur de la façade. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur.

## **UB11 – Aspect extérieur**

11.1. Bâtiments.

L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes. En ce qui concerne les bâtiments d'habitation, cette intégration prendra en compte les proportions, les matériaux et le rythme des constructions avoisinantes.

Sauf en UBe, pour les constructions implantées à moins de dix mètres de l'alignement, une des façades devra être parallèle à l'axe de la voie.

11.2. Traitement des façades.

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus.

L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.

Sur un même immeuble, il conviendra de conserver une homogénéité de traitement des menuiseries.

Ces règles ne s'appliquent pas au secteur UBe.

11.3. Toitures.

La conception des toitures doit s'apparenter au type traditionnel à pente accusée sauf en UBe où les toitures terrasses sont autorisées.

Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. D'autres conceptions de toitures peuvent être autorisées, au cas par cas, après étude d'insertion dans le site.

Les réparations de toitures anciennes doivent respecter les matériaux et les formes d'origine.

Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques susceptibles de faire saillie en toiture devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

11.4. Clôtures.

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- Sur rue, la limite domaine public/domaine privé devra être matérialisée.  
La clôture peut être constituée par un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 m surmonté de grilles ou grillage.  
L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,75 m. La hauteur des haies est limitée à 3 m,
- Sur les limites séparatives, la clôture ne peut excéder 2 m de hauteur,
- En UBm, les clôtures seront constituées principalement par des haies vives. Elles pourront, éventuellement être doublées de grillages.

11.5. Bâtiments annexes.

En UBm, un soin particulier devra être apporté à la conception des bâtiments annexes. Leur volumétrie et leur implantation devront être étudiées de façon à ne pas nuire à la qualité des espaces libres.

11.6. Antennes.

La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est interdite dans le cas où elles comportent un réflecteur (parabole).

11.7. Collecte sélective des déchets.

Sauf impossibilité technique avérée, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

## UB12 – Stationnement

12.1. Il est fixé pour les habitations, un nombre de places de stationnement à aménager suivant la taille des logements :

Chambres individuelles	1 pl./ 2 chambres
Studio-2 pièces	1 pl./ logement
3 à 5 pièces	2 pl./ logement
6 pièces et plus	2 pl./ logement
UBe	1 pl./ logement

12.2. Il est fixé, pour les activités, un nombre minimum de places de stationnement pour satisfaire aux besoins des constructions et installations :

- pour les activités de bureau : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les activités commerciales dont la surface de plancher ne dépasse pas 400<sup>o</sup>m<sup>2</sup> : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> du surface de plancher,
- pour les activités commerciales supérieures ou égales à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- pour les autres affectations non énumérées ci-dessus, le nombre de place à aménager sera défini cas par cas, en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.
- 12.3. Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'occupation ou d'utilisation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins, selon les normes fixées ci-dessus.
- 12.4. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :
- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut ; cette distance de 300 mètres est calculée selon le cheminement réel d'un piéton ;
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.5. Stationnement des cycles

Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins).

Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles. En fonction de la destination des immeubles, le pétitionnaire doit prévoir des emplacements exprimés soit en m<sup>2</sup>, (local fermé), soit en nombre de place. Les places peuvent également correspondre à des arceaux, ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé :

\*Pour l'habitat collectif :

- par logement de moins de 3 pièces > 1 place ou 1 m<sup>2</sup>,
- par logement de 3 pièces ou plus > 2 places ou 2 m<sup>2</sup>,

\*Pour les activités de bureau :

- pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher > 2 places ou 2 m<sup>2</sup>,

\*Pour les activités commerciales :

- les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3°m<sup>2</sup>.

## UB 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1. A l'exception du secteur UBe, les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales. Dans une bande de 4 mètres à partir de l'alignement, des surfaces d'espaces verts suffisantes doivent être aménagées pour préserver le caractère traditionnel des « jardins de devant ».
- 13.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur le terrain, ne peut être inférieure à 40 % de la surface de ce terrain hors de la bande définie à l'article 7.1.  
Au moins le quart de cette superficie sera en pleine terre.

- 13.3. Dans le secteur UBe, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur le terrain, ne peut être inférieure à 30% de la surface totale du terrain.

La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) à l'exception des débords de toit de moins d'un mètre n'est pas prise en compte dans le calcul des superficies précitées.

Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au dessus de constructions (ou parties de bâtiment) qui émergent du niveau du sol naturel.

- 13.4. L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus, sauf dans le secteur UBe qui prévoit déjà ce type d'aménagement.

### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UB14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1. Le coefficient maximal d'occupation du sol est égal à 1,5.
- 14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les secteurs UBm et UBe.
- 14.3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions :
- édifiées sur un terrain dont la superficie est égale ou inférieure à 500 m<sup>2</sup>,
  - situées entre deux bâtiments existants dans le but d'atteindre la hauteur moyenne de ces deux bâtiments,
  - destinées aux services publics.
- 14.4. Pour les constructions existantes depuis plus de 10 ans dont le volume n'est pas modifié, il n'est pas fixé de C.O.S. pour la construction de planchers supplémentaires.
- 14.5. Pour les bâtiments détruits par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même densité peut être autorisée sous réserve du respect des règles édictées dans les articles 1 à 13 ci-dessus.

#### **UB15 – Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

- 15.1 Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé pour les travaux tendant à améliorer les conditions d'hygiène dans les immeubles existantes et à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- 15.2 Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE III – ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone est destinée principalement à l'habitat sous forme de petits collectifs ou de logements groupés. Elle peut également accueillir les services et équipements publics. Les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel ne sont pas exclues.

On distingue le secteur **UCa** qui fait l'objet de prescriptions architecturales particulières.

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

#### UC1 – Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UC2.
- 1.2. Les installations classées si elles ne présentent aucun risque ou émanation gênante pour le voisinage.
- 1.3. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
- 1.4. Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable :
  - les démolitions,
  - l'édification et la transformation de clôtures,
  - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.5. Les constructions à usage commercial d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>. L'agrandissement des commerces existants qui dépassent cette surface est limitée à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### UC2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Toute construction, installation ou occupation du sol qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec l'affectation dominante de la zone ou le caractère du paysage urbain.
- 2.2. La démolition des bâtiments qui assurent la cohérence et la qualité du paysage urbain.
- 2.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.4. L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières.
- 2.5. Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferrailles et de matériaux.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### UC3 – Accès et voirie

- 3.1. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Par terrain le nombre d'accès pour les véhicules (garage, stationnement, porte cochère...) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
  - si L est inférieur à 30 mètres le nombre d'accès est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres,

- si L est supérieur à 30 mètres un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- 3.3. Une surface horizontale d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies et emprises publiques.
- 3.4. La création de nouveaux accès directs à la RD83 est interdite.

#### **UC4 – Desserte par les réseaux**

Les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités.

#### **UC5 – Caractéristiques des terrains**

Un terrain non bâti, est inconstructible si sa superficie est inférieure à 400 m<sup>2</sup>. Ce minima ne s'applique pas dans le cas d'opérations faisant l'objet d'un plan d'ensemble.

#### **UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées soit en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, à l'exception des ouvrages de faible dimension (perron, emmarchement d'une surface de 5 m<sup>2</sup> maximum), soit en retrait ou à l'alignement des marges de recul inscrites au plan de zonage.
- 6.2. Lorsque les constructions existantes sont implantées à l'alignement ou de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un « alignement visuel », la nouvelle construction doit assurer la continuité dudit alignement.
- 6.3. Pour les constructions implantées à moins de dix mètres de l'alignement, une des façades devra être parallèle à l'axe de la voie.
- 6.4. Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble garantissant le respect du caractère du quartier,
  - pour toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur, ...) pour les constructions existantes à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- 6.5. Les balcons, oriel et autres avancées sont autorisés, sous réserve que les éléments en saillie par rapport aux implantations définies ci-dessus :
- n'excèdent pas 60 cm dans les rues de moins de 8 mètres de largeur ou 80 cm dans les rues supérieures ou égales à 8 mètres de largeur,
  - se situent à plus de 3 mètres du sol existant ou projeté dans le cas où ils surplombent le domaine public,
  - n'excèdent pas, au total, le tiers de la largeur de la façade.

## UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 7.1. Dans une bande de 16 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul inscrite au plan de zonage, la distance d'isolement par rapport à la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise à la gouttière ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  
Nonobstant la disposition énoncée ci-dessus, lorsque la construction voisine est déjà implantée sur la limite séparative, l'adossement peut être imposé.
- 7.2. Au-delà de la bande de 16 mètres définie ci-dessus les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (d'où le prospect  $L > H/2$ , minimum 6 mètres).  
Les bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur peuvent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ladite limite.
- 7.3. Sous réserve qu'elles ne compromettent pas la bonne utilisation des terrains voisins, des implantations différentes de celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- lorsqu'un immeuble voisin (non vétuste) est déjà implanté sur la limite séparative, le bâtiment projeté peut s'adosser à l'immeuble voisin, à condition d'être de dimension comparable ou inférieure,
  - pour les constructions neuves, dans le but d'assurer la continuité du bâti ou dans le cas d'une opération faisant l'objet d'un plan ensemble,
  - pour les immeubles existants, toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur,...) ou à améliorer les conditions d'hygiène (salle d'eau – WC).
- 7.4. Le bord des bassins (piscines découvertes, ...) doit être implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

## UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions projetées doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

## UC9 – Emprise au sol

Hors de la bande définie à l'article 7.1. l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain restant.

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

## UC10 – Hauteur maximum des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- 10.1. HAUTEUR MAXIMUM

- 10.1.1 Elle ne peut dépasser 9 mètres à la gouttière, ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage. Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel, sauf dans la bande définie à l'article 7 où elles sont calculées par rapport à la voie.
- 10.1.2 Des hauteurs supérieures peuvent être admises :
- ponctuellement pour des éléments techniques ou décoratifs et après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement,
  - pour les constructions destinées aux services publics sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs définies à l'article 10.1.1.
- 10.2. GABARIT EN BORDURE DE VOIE
- 10.2.1 La hauteur de la façade et de tout point de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé (H=L).
- 10.2.2 Une tolérance de 2 mètres est admise lorsqu'il n'est pas possible d'édifier un nombre entier d'étages, ou si la voie à une largeur égale ou inférieure à 8 mètres.
- 10.2.3 Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale la hauteur de la façade en bordure de la voie la plus large peut être prolongée le long de la voie la moins large (dans la limite de la bande définie à l'article 7.1).
- 10.2.4 Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsque, dans un secteur déjà bâti présentant une unité d'aspect, l'application de ces dispositions conduirait à la construction d'un bâtiment d'une hauteur très supérieure à la hauteur moyenne des constructions contiguës.
- 10.2.5 Des lucarnes peuvent faire saillie par rapport au gabarit défini ci-dessus dans la hauteur d'un seul étage. Leur largeur totale ne pourra dépasser le tiers de la longueur de la façade. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur.

## **UC11 – Aspect extérieur**

- 11.1. Bâtiments.  
L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes. En ce qui concerne les bâtiments d'habitation, cette intégration prendra en compte les proportions, les matériaux et le rythme des constructions avoisinantes.  
Pour les constructions implantées à moins de dix mètres de l'alignement, une des façades devra être parallèle à l'axe de la voie.  
Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.2. Clôtures.  
La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Sur rue, la limite domaine public/domaine privé devra être matérialisée.  
La clôture peut être constituée par un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 m surmonté de grilles ou grillages.  
L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,75 m. La hauteur des haies est limitée à 3 m.
  - Sur les limites séparatives, la clôture ne peut excéder 2 m de hauteur.
- 11.3. Remblais.  
Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.  
Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

- 11.4. En UCa.  
 Les constructions nouvelles doivent, notamment par leurs proportions et leur volume, tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.  
 La conception des toitures doit contribuer à l'insertion des nouveaux bâtiments. A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite. Sur un même immeuble, il conviendra de conserver une homogénéité de traitement des menuiseries.  
 Les réparations de toitures anciennes doivent respecter les matériaux et les formes d'origine.  
 Les clôtures en métal ouvragé caractéristiques du caractère du quartier devront être maintenues. La limite domaine public – domaine privé devra être réalisée par une clôture dont les dessins et les matériaux devront s'harmoniser avec les clôtures existantes.
- 11.5. Antennes.  
 La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est interdite dans le cas où elles comportent un réflecteur (parabole).
- 11.6. Collecte sélective des déchets.  
 Sauf impossibilité technique avérée, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

## UC12 – Stationnement

- 12.1. Il est fixé pour les habitations, un nombre de places de stationnement à aménager suivant la taille des logements :
- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Chambres individuelles | 1 pl./ 2 chambres |
| Studio-2 pièces        | 1 pl./ logement   |
| 3 à 5 pièces           | 2 pl./ logement   |
| 6 pièces et plus       | 2 pl./ logement   |
- 12.2. Il est fixé, pour les activités, un nombre minimum de places de stationnement pour satisfaire aux besoins des constructions et installations :
- pour les activités de bureau : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les activités commerciales dont la surface de plancher ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup> : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les activités commerciales supérieures ou égales à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les autres affectations non énumérées ci-dessus, le nombre de place à aménager sera défini cas par cas, en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.
- 12.3. Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'occupation ou d'utilisation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins, selon les normes fixées ci-dessus.
- 12.4. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :
- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut ; cette distance de 300 mètres est calculée selon le cheminement réel d'un piéton ;

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### 12.5 Stationnement des cycles.

Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins).

Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles. En fonction de la destination des immeubles, le pétitionnaire doit prévoir des emplacements exprimés soit en m<sup>2</sup> (local fermé), soit en nombre de place. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé :

\* Pour l'habitat collectif :

- par logement de moins de 3 pièces > 1 place ou 1 m<sup>2</sup>,
- par logement de 3 pièces ou plus > 2 places ou 2 m<sup>2</sup>,

\* Pour les activités de bureau :

- pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher > 2 places ou 2 m<sup>2</sup>,

\* Pour les activités commerciales :

- les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3°m<sup>2</sup>.

### UC 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales. Dans une bande de 4 mètres à partir de l'alignement, des surfaces d'espaces verts suffisantes doivent être aménagées pour préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».

13.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur le terrain, ne peut être inférieure à 40% de la surface de ce terrain hors de la bande définie à l'article 7.1.

Au moins le quart de cette superficie sera en pleine terre.

La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) à l'exception des débords de toit de moins d'un mètre n'est pas prise en compte dans le calcul de la superficie précitée.

Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au dessus de constructions (ou parties de bâtiment) qui émergent du niveau du sol naturel.

13.3. En UCa la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 75% de la surface de ce terrain hors de la bande définie à l'article 7.1. Pour les constructions destinées aux services publics cette superficie ne peut être inférieure à 50%.

Au moins le quart de cette superficie sera en pleine terre.

Le traitement des espaces non bâtis devra respecter le caractère du quartier.

L'implantation des constructions et les aménagements devront tenir compte des plantations et arbres existants.

- 13.4. L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UC14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1. Le coefficient maximal d'occupation des sols est égal à 0,9 en zone UC et 0,7 en UCa. Pour les constructions destinées aux services publics il est fixé à 1,5.
- 14.2. Pour les constructions existantes depuis plus de 10 ans dont le volume n'est pas modifié, il n'est pas fixé de C.O.S. pour la construction de planchers supplémentaires.
- 14.3. Pour les bâtiments détruits par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même densité peut être autorisée sous réserve du respect des règles édictées dans les articles 1 à 13 ci-dessus.
- 14.4. Pour les constructions existantes à usage d'habitation individuelle dont le coefficient maximal d'occupation du sol est déjà atteint (ou susceptible de l'être du fait de la construction projetée) une extension de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher est admise pour des raisons d'architecture ou dans le cadre de travaux tendant à améliorer les conditions de vie.

#### **UC15 Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Néant.

## CHAPITRE IV – ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone est destinée principalement à l'habitat de faible densité (petits collectifs, maisons individuelles). Les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel ne sont pas exclues. On distingue le secteur UDa où la densité des constructions est plus réduite, et le secteur UDC réservé aux gens du voyage sédentarisés.

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

#### UD1 – Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UD2.
- 1.2. Les installations classées si elles ne présentent aucun risque ou émanation gênante pour le voisinage.
- 1.3. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
- 1.4. Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable :
  - les démolitions,
  - l'édification et la transformation de clôtures,
  - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.5. Dans le secteur UDC, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement d'un site pour les gens du voyage sédentarisés comprenant :
  - des constructions adaptées à usage d'habitation, à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'ensemble cohérente, qu'elles soient destinées exclusivement aux gens du voyage sédentarisés,
  - la construction d'une salle commune,
  - l'aménagement d'une aire pour emplacements de caravanes et box destinés à l'activité de ferrailage.

#### UD2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Toute construction, installation ou occupation du sol qui, par sa nature ou son aspect, serait incompatible avec l'affectation dominante de la zone ou le caractère du paysage urbain.
- 2.2. Les constructions à usage commercial d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 2.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.4. L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières.
- 2.5. Le stationnement de caravanes isolées, l'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes, sauf pour le secteur UDC dans l'aire spécifique réservée à cet effet, les dépôts non couverts de ferrailles et de matériaux.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UD3 – Accès et voirie

- 3.1. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Par terrain le nombre d'accès pour les véhicules (garage, stationnement, porte cochère...) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
- si L est inférieur à 30 mètres le nombre d'accès est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas dépasser 6 mètres,
  - si L est supérieur à 30 mètres un accès supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par 15 mètres de linéaire.
- Cette règle ne s'applique pas au secteur UDC faisant l'objet d'une opération d'ensemble.
- 3.3. La création de nouveaux accès directs des riverains à la RD83 est interdite.

### UD4 – Desserte par les réseaux

Les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités.

### UD5 – Caractéristiques des terrains

Un terrain non bâti, est inconstructible si sa superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Des surfaces inférieures peuvent être autorisées dans le cas d'opérations faisant l'objet d'un plan d'ensemble.

### UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées soit en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, à l'exception des ouvrages de faible dimension (perron, emmarchement d'une surface de 5 m<sup>2</sup> maximum), soit en retrait ou à l'alignement des marges de recul inscrites au plan de zonage.
- 6.2. Lorsque les constructions existantes sont implantées à l'alignement ou de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un « alignement visuel », la nouvelle construction doit assurer la continuité dudit alignement.
- 6.3. Pour les constructions implantées à moins de 10 mètres de l'alignement, une des façades devra être implantée parallèlement à l'alignement.
- 6.4. Des implantations différentes sont autorisées :
- pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble garantissant le respect du caractère du quartier,
  - pour toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur, ...) pour les constructions existantes à usage de service public ou d'intérêt collectif.

- 6.5. Les balcons, oriels et autres avancées sont autorisés, sous réserve que les éléments en saillie par rapport à l'alignement :
- n'excèdent pas 60 cm dans les rues de moins de 8 mètres de largeur ou 80 cm dans les rues supérieures ou égales à 8 mètres de largeur,
  - se situent à plus de 3 mètres du sol existant ou projeté dans le cas où ils surplombent le domaine public,
  - n'excèdent pas, au total, le tiers de la largeur de la façade.
- 6.6. Dans le secteur UDc jouxtant les voies ferrées publiques et privées, les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'axe central des voies ferrées.

### **UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 7.1. Dans une bande de 16 mètres à partir de l'alignement les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect  $L > H/2$  minimum 3 mètres).
- Nonobstant la disposition énoncée ci-dessus, lorsque la construction voisine est déjà implantée sur la limite séparative, l'adossement peut être imposé.
- 7.2. Au-delà de la bande de 16 mètres définie ci-dessus les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (d'où le prospect  $L > H/2$  minimum 6 mètres). Les bâtiments ou parties de bâtiment n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur peuvent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ladite limite. Le linéaire maximum surbâti le long de la totalité des limites séparatives ne pourra pas dépasser 17 mètres.
- 7.3. Sous réserve qu'elles ne compromettent pas la bonne utilisation des terrains voisins, des implantations différentes de celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- lorsqu'un immeuble voisin (non vétuste) est déjà implanté sur la limite séparative, le bâtiment projeté peut s'adosser à l'immeuble voisin, à condition d'être de dimension comparable ou inférieure,
  - pour les constructions neuves, dans le but d'assurer la continuité du bâti ou dans le cas d'une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble,
  - pour les immeubles existants, toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur,...) ou à améliorer les conditions d'hygiène (salle d'eau, WC).
- 7.4. Le bord des bassins (piscines découvertes, ...) doit être implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

## **UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions projetées doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

## **UD9 – Emprise au sol**

Néant.

## **UD10 – Hauteur maximum des constructions**

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

### **10.1. HAUTEUR MAXIMUM**

10.1.1 Elle ne peut dépasser 6 mètres à la gouttière, au brisis ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel, sauf dans la bande définie à l'article 7.1. où elles sont calculées par rapport à la voie.

10.1.2 Des hauteurs supérieures peuvent être admises :

- ponctuellement pour des éléments techniques ou décoratifs et après étude d'insertion dans le site.
- pour les constructions destinées aux services publics sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs définies à l'article 10.1.1.

### **10.2. GABARIT EN BORDURE DE VOIE**

10.2.1 La hauteur de la façade et de tout point de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé (H=L).

10.2.2 Une tolérance de 2 mètres est admise lorsqu'il n'est pas possible d'édifier un nombre entier d'étages, ou si la voie publique ou privée a une largeur égale ou inférieure à 8 mètres.

## **UD11 – Aspect extérieur**

11.1. Bâtiments.

L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes. En ce qui concerne les bâtiments d'habitation, cette intégration prendra en compte les proportions, les matériaux et le rythme des constructions avoisinantes.

Pour les constructions à toit plat ayant plus d'un niveau au-dessus du sol, la surface couverte du 1<sup>er</sup> étage ne devra pas dépasser la moitié de la surface couverte du rez-de-chaussée.

11.2. Clôtures.

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- Sur rue, la limite domaine public/domaine privé devra être matérialisée.

La clôture peut être constituée par un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 m surmonté de grilles ou grillages.

L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,75 m. La hauteur des haies est limitée à 3 m.

- Sur les limites séparatives, la clôture ne peut excéder 2 m de hauteur.

En UDC, la limite domaine public/domaine privé pourra être matérialisée. La clôture sera constituée d'un grillage rigide pouvant être doublé par une haie. L'ensemble ne

devra pas dépasser 1,50 mètre de hauteur. Sur les limites séparatives, la clôture ne pourra excéder 2 mètres de hauteur. Les essences locales seront privilégiées.

- 11.3. Remblais.  
Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.  
Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.
- 11.4. Antennes.  
La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est interdite dans le cas où elles comportent un réflecteur (parabole).
- 11.5. Collecte sélective des déchets.  
Sauf impossibilité technique avérée, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

## UD 12 – Stationnement

- 12.1. Il est fixé pour les habitations, un nombre de places de stationnement à aménager suivant la taille des logements :
- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| chambres individuelles | 1 pl./2 chambres |
| studio – 2 pièces      | 1 pl./logement   |
| 3 à 5 pièces           | 2 pl./logement   |
| 6 pièces et plus       | 2 pl./logement   |
- 12.2. Il est fixé, pour les activités, un nombre minimum de places de stationnement pour satisfaire aux besoins des constructions et installations :
- pour les activités de bureau : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les activités commerciales dont la surface de plancher ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup> : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les activités commerciales supérieures ou égales à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les autres affectations non énumérées ci-dessus, le nombre de place à aménager sera défini, cas par cas, en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.
- 12.3. Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'occupation ou d'utilisation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins, selon les normes fixées ci-dessus.
- 12.4. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :
- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut ; cette distance de 300 mètres est calculée selon le cheminement réel d'un piéton.
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- 12.5. Stationnement des cycles.  
Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins).  
Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles. En fonction de la destination des immeubles, le pétitionnaire doit prévoir des emplacements exprimés soit en m<sup>2</sup> (local fermé), soit en nombre de place. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé :
- Pour l'habitat collectif :
    - par logement de moins de 3 pièces > 1 place ou 1 m<sup>2</sup>,
    - par logement de 3 pièces ou plus > 2 places ou 2 m<sup>2</sup>,
  - Pour les activités de bureau :
    - pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher > 2 places ou 2 m<sup>2</sup>,
  - Pour les activités commerciales :
    - les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
- Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3°m<sup>2</sup>.

### UD 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales. Dans une bande de 4 mètres à partir de l'alignement, des surfaces d'espaces verts suffisantes doivent être aménagées pour préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».
- 13.2. La superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 50% de la surface de ce terrain hors de la bande définie à l'article 7.1.  
Au moins le quart de cette superficie sera en pleine terre.  
La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) à l'exception des débords de toit de moins d'un mètre n'est pas prise en compte dans le calcul de la superficie précitée.  
Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au dessus de constructions (ou parties de bâtiment) qui émergent du niveau du sol naturel.
- 13.3. Dans le secteur UDc, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agréments sur le terrain ne peut être inférieure à 30 % de la surface de ce terrain.  
Des aménagements végétaux seront réalisés le long des voies ferrées publiques et privées. Ces aménagements seront composés d'arbres, d'arbrisseaux et d'arbustes conduits en forme libre et plantés de manière à créer une zone « tampon » entre les habitations et voies ferrées.
- 13.4. L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UD 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1. Le coefficient maximal d'occupation du sol est égal à 0,5 en zone UD et 0,35 en zone UDa. Pour les constructions destinées aux services publics il est fixé à 1. Il n'est pas fixé de COS en UDe.
- 14.2. Pour les constructions existantes depuis plus de 10 ans, dont le volume n'est pas modifié, il n'est pas fixé de C.O.S. pour la construction de planchers supplémentaires.
- 14.3. Pour les bâtiments détruits par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même densité peut être autorisée sous réserve du respect des règles édictées dans les articles 1 à 13 ci-dessus.
- 14.4. Pour les constructions existantes à usage d'habitation individuelle dont le coefficient maximal d'occupation du sol est déjà atteint (ou susceptible de l'être du fait de la construction projetée) une seule extension de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher est admise pour des raisons d'architecture ou dans le cadre de travaux tendant à améliorer les conditions de vie.

### **UD 15 – Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Néant.

## CHAPITRE V – ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone est destinée à accueillir les activités (activités industrielles, commerciales, artisanales, hôtelières, stockage, bureaux...) ainsi que les services et équipements publics.

On distingue les secteurs :

- **UYa** plus particulièrement réservé aux activités de grande emprise,
- **UYb** dans lequel les commerces et bureaux ne sont pas admis,
- **UYc** soumis à des règles particulières pour assurer la qualité de l'urbanisation le long de l'A35,
- **UYf** réservé aux installations et constructions liées aux activités ferroviaires,
- **UYg** réservé aux installations et constructions liées aux activités aéronautiques,
- **UYe** autorisant des constructions à usage d'activités économiques compatibles avec les contraintes aéronautiques,
- **UYh** soumis à des règles de hauteur particulières.

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

#### UY1 – Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UY2.  
L'agrandissement de commerces existants peut être autorisé s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone. Pour les commerces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> cet agrandissement est limité à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par extension.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et/ou au fonctionnement de l'établissement ainsi que l'extension de bâtiments existants à usage d'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1.3. Les constructions à usage d'hébergement des militaires.

#### UY2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UY1.
- 2.2. Les constructions de surfaces commerciales de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exception de celles liées à une production existant sur le site.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux dictés par des impératifs de fonctionnement des installations.
- 2.4. L'ouverture et l'extension de carrières et de gravières, sauf à l'intérieur du secteur graviérable délimité par la Zone d'Exploitation et de Réaménagement coordonnés des Carrières (ZERC).
- 2.5. Le stationnement de caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, sauf sur les terrains spécialement aménagés par la Ville de Colmar pour l'accueil des nomades.
- 2.6. En UYb, la construction (ou l'aménagement de bâtiments existants) à usage de commerces ou de bureaux.
- 2.7. En UYc, la réalisation d'aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'autoroute ainsi que sur les surfaces comprises entre les bâtiments et l'autoroute.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UY3 – Accès et voirie

- 3.1. Les accès devront être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voie.
- 3.2. Les places de stationnement ne devront pas déboucher directement sur les voies publiques.
- 3.3. La création de nouveaux accès directs des riverains à la RD83 est interdite.

### UY4 – Desserte par les réseaux

Les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou d'activité.

### UY5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

### UY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
  - soit en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement des voies,
  - soit en retrait ou à l'alignement des marges de recul inscrites au plan de zonage.
- 6.2. Les constructions de faible dimension et emprise (guérites, bureau de gardien, transformateur...) peuvent être implantées à l'alignement.
- 6.3. Zone de visibilité.  
A l'intersection des voies sont délimitées des zones de visibilité formées par un triangle dont les côtés ont une longueur de 10 m à partir de l'intersection des alignements.  
Dans cette zone, sont interdites clôtures pleines, plantations supérieures à 1 mètre et toute construction.
- 6.4. Nonobstant les dispositions ci-dessus, dans les secteurs déjà bâtis, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres constructions.
- 6.5. Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble sous réserve de respecter le caractère de la zone,
  - pour toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur, ...) pour les constructions existantes à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- 6.6. En UYc, les constructions devront être implantées de telle façon qu'une des façades principales soit composée par rapport à l'autoroute (parallèle à la tangente à la courbe de l'autoroute dans l'axe du terrain).

## **UY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 7.1. Les constructions peuvent joindre les limites séparatives sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives à la sécurité. Dans le cas où cette faculté n'est pas utilisée, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- 7.2. Lorsque la limite séparative est une limite entre deux zones du POS, il est interdit de s'implanter sur ladite limite.
- 7.3. L'article UY7.1 ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer dans le secteur UYf.
- 7.4. En UYc, les constructions sur les limites séparatives sont interdites.

## **UY8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments doivent être séparés par une distance au moins égale à 6 mètres.

## **UY9 – Emprise au sol**

La surface d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 66 % de la surface du terrain.

## **UY10 – Hauteur maximum des constructions**

- 10.1. Par rapport à la voie, la hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres.  
En UYa, la hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 25 mètres pour les bâtiments à usage de production ou de stockage et 12 mètres pour les autres utilisations.  
En UYh, la hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres.
- 10.2. Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur (H) de la construction doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé.
- 10.3. Des hauteurs supérieures peuvent être admises :
  - ponctuellement pour des éléments techniques ou décoratifs et après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement,
  - pour les constructions destinées aux services et équipements publics sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs définies à l'article 10.1.
- 10.4. Dans le secteur UYe, à condition de respecter les servitudes aéronautiques, la hauteur est limitée à 30 mètres.

## UY11 – Aspect extérieur

- 11.1. Aspect des constructions.  
Les bâtiments par leurs matériaux et volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement d'ensemble des zones d'activités.  
Les façades latérales ou postérieures, les murs pignons et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.  
Les bâtiments à usage d'habitation devront être conçus pour s'harmoniser avec les bâtiments utilisés par les activités.  
De plus, en UYc et UYh, les façades visibles depuis l'autoroute, et depuis la voie ferrée SNCF Nord-Sud en UYe, devront être particulièrement bien traitées. La teinte des bâtiments devra s'harmoniser avec les dominantes du paysage (exemple : ocre, brun, gris...). Les teintes criardes sont interdites. Les enseignes devront être réalisées en lettres séparées, directement posées ou peintes sur la façade.
- 11.2. Clôtures.  
Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particulier, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, ne dépassant pas 1,75 mètre de hauteur y compris le mur bahut n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.  
Les clôtures séparatives ne devront pas, sauf cas particulier, dépasser 2 mètres de hauteur.  
Des clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant de la nature, de l'occupation ou du caractère des activités de la parcelle intéressée.  
Les entrées cochères doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue, afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, quelque soit la largeur de la chaussée carrossable.
- 11.3. Dépôts et stockage.  
Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.  
En UYc, la réalisation d'aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'autoroute ainsi que sur les surfaces comprises entre les bâtiments et l'autoroute est interdite.

## UY12 – Stationnement

- 12.1. Il est fixé un nombre de places de stationnement pour satisfaire au fonctionnement des établissements :
- pour les activités de bureau : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les activités commerciales : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les autres affectations non énumérées ci-dessus, le nombre de places à aménager sera défini cas par cas, en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.
- 12.2. Pour les constructions ou installations faisant l'objet d'un changement d'occupation ou d'utilisation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins selon les normes fixées ci-dessus.
- 12.3. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut ; cette distance de 300 mètres est calculée selon le cheminement réel d'un piéton,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme, soit 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **UY13 – Espaces libres et plantations**

- 13.1. La surface des espaces plantés au sol doit être égale à au moins 10 % de la surface du terrain. Des arbres de haute tige devront être plantés sur ces espaces à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.
- 13.2. Indépendamment du paragraphe précédent, les aires de stationnement devront être plantées d'arbre de haute tige à raison d'un arbre pour 6 emplacements. Un soin particulier sera apporté à masquer les véhicules en stationnement et les aires de stockage des déchets par une haie ou un rideau végétal dense.
- 13.3. En UYc, un écran végétal d'une largeur de 4 mètres sera réalisé le long des limites séparatives perpendiculaires à l'autoroute. Cet écran végétal sera composé d'arbres, d'arbrisseaux et d'arbustes conduits en forme libre et plantés en continu de manière à créer une frondaison opaque (essences recommandées : érables, charmes, frênes en baliveaux).
- 13.4. En UYe, un traitement végétal devra être réalisé le long de la voie ferrée afin de limiter l'impact visuel des constructions. La plantation d'arbres dont la hauteur pourrait dépasser 15 mètres est à proscrire au regard des contraintes aéronautiques. Ce traitement devra assurer la continuité des plantations déjà réalisées le long de la voie ferrée.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UY14 – Coefficient d'occupation des sols**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UY1 à UY13.

### **UY15 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols**

Néant.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I – ZONE NA

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future.

On distingue les secteurs :

- **NAa et NAb** dans lesquels l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble peut être autorisée.  
Ces secteurs sont plus particulièrement réservés à l'habitat et aux activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.
- **NAc et NAd** urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux d'eau et assainissement.
- **NAe** formé par les « hameaux » existants dans le quartier maraîcher et dont les constructions ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement.

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

#### NA1 – Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. L'aménagement, l'extension mesurée des établissements existants et leur reconstruction après sinistre à condition qu'ils restent compatibles avec le caractère de la zone et que les bâtiments restent groupés.  
La surface de l'extension ne peut dépasser 50 % de la surface de plancher existante.  
L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation et leur reconstruction après sinistre à condition que les travaux n'entraînent pas la création de nouveaux logements.  
En ce qui concerne l'extension, elle ne peut être autorisée que lorsque la construction existante n'a pas fait l'objet d'une extension depuis moins de 10 ans et sa surface doit respecter la plus restrictive des normes suivantes : 50 % de la surface de plancher existante ou 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements nécessités par la réalisation des ouvrages de voirie. Les installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.
- 1.3. Dans les secteurs **NAa et NAb**, les constructions à usage d'habitation (et les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel) après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que chaque opération porte sur une superficie minimale de 2 hectares ou sur l'ensemble du secteur, qu'elle soit contigüe à une zone équipée et que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par les constructeurs ou les lotisseurs et réalisés selon un plan d'ensemble permettant une organisation et une desserte cohérentes du secteur.  
**Dans ces cas s'appliquent les règles des zones urbaines contigües (UC, UD et UDa) pour les zones NAa et les règles du secteur UBe pour le secteur NAb.**
- 1.4. Dans les secteurs **NAc et NAd** les constructions à usage d'habitation (et les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel).

**Dans ce cas s'appliquent pour le secteur NAc les règles de la zone UC et pour le secteur NAd celles de la zone UD à l'exception des articles UC4 et UD4.**

- 1.5. Dans le secteur **NAe** les constructions à usage d'habitation (et les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel).  
**Dans ce cas, s'appliquent les règles du secteur UDa à l'exception des articles UD4, UD14 et 15.**
- 1.6. Sont soumis à autorisation préalable :
  - l'édification ou la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier,
  - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## **NA2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article NA1.
- 2.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.3. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières.
- 2.4. Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferrailles et de matériaux.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **NA3 – Accès et voirie**

- 3.1. Accès.  
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Voirie.  
Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.3. Les accès directs des riverains à la RD83 sont interdits.

### **NA4 – Desserte par les réseaux**

- 4.1. L'alimentation en eau potable doit être assurée par raccordement au réseau public.
- 4.2. Assainissement.  
Le branchement sur le réseau public est obligatoire.  
Les constructions faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension conformément aux dispositions du paragraphe NA1.1 devront être dotées d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.  
Dans les secteurs NAc, NAd et NAe en l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions devront comporter un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur. Les installations devront être conçues pour être ultérieurement raccordées à un réseau public. Lors de la mise en place de l'assainissement collectif, le raccordement à celui-ci reste obligatoire.
- 4.3. Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

## **NA5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **NA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 6.1. Les constructions devront être implantées soit en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement de voies soit en retrait ou à l'alignement des marges de recul inscrites au plan de zonage.
- 6.2. Dans les secteurs déjà bâtis, l'implantation à l'alignement des constructions existantes peut être autorisée.
- 6.3. Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.
- 6.4. Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie, sauf s'il existe un plan d'alignement de la voie.
- 6.5. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur, ...) pour les constructions existantes à usage de service public ou d'intérêt collectif.

## **NA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer.

- 7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - lorsqu'un immeuble voisin (non vétuste) est déjà implanté sur la limite séparative, le bâtiment projeté peut s'adosser à l'immeuble voisin, à condition d'être de dimension comparable ou inférieure,
  - pour les annexes (garages, remises...) dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.
- 7.3. Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.

## **NA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

## **NA9 – Emprise au sol**

Néant.

## **NA10 – Hauteur maximum des constructions**

Dans les cas visés au paragraphe NA1.1. la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au sol naturel.

## **NA11 – Aspect extérieur**

- 11.1. Toute construction ou installation doit être conçue pour s'intégrer harmonieusement dans le site, notamment sur le plan des volumes, des percements, des matériaux et des teintes.  
Un soin particulier sera apporté aux bâtiments à usage agricole (hangars...) dont les teintes des façades devront être choisies parmi celles dominantes du paysage (brun, terre...).
- 11.2. Toitures.  
La teinte des toitures devra être brun rouge.
- 11.3. Les façades des gloriettes de jardin devront être réalisées en bois (ou éventuellement être habillées d'un bardage en bois).
- 11.4. Les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages.  
La limite du domaine public pourra être marquée par une bordure ou un muret d'une hauteur maximum de 0,10 mètre.
- 11.5. Collecte sélective des déchets.  
Sauf impossibilité technique avérée, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

## **NA12 – Stationnement**

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

## **NA13 – Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de constructions ou installations doivent être aménagés afin de préserver le caractère de la zone.

L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements et plus.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **NA14 – Coefficient d'occupation du sol**

Dans les secteurs NAa, NAbe, NAc et NAd s'appliquent les COS respectifs des zones auxquelles il est fait référence à l'article NA1 (zone UBe – pas de COS – zone UC - COS 0,9 – zone UD - COS 0,5 – zone UDa - COS 0,35).

En NAe le COS est de 0,12.

## NA15 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Néant.

## CHAPITRE II – ZONE NC

### CARACTERE DE LA ZONE NC

Affectation dominante des sols : il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole.

On distingue les secteurs :

- **NCa** à vocation viticole
- **NCb** à vocation maraîchère

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

#### NC1 – Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. L'aménagement, l'extension mesurée des établissements existants et leur reconstruction après sinistre à condition qu'ils restent compatibles avec le caractère de la zone et que les bâtiments restent groupés.  
La surface de l'extension ne peut dépasser 50% de la surface de plancher existante.
- 1.2. L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation et leur reconstruction après sinistre à condition que les travaux n'entraînent pas la création de nouveaux logements.  
En ce qui concerne l'extension, elle ne peut être autorisée que lorsque la construction existante n'a pas fait l'objet d'une extension depuis moins de 10 ans et sa surface doit respecter la plus restrictive des normes suivantes : 50 % de la surface de plancher existante ou 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1.3. Sont soumis à autorisation préalable :
  - l'édification ou la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier,
  - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.4. Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'aménagement de l'III et de ses affluents ainsi qu'à la réalisation des ouvrages de voirie. Les travaux nécessaires à l'entretien de la voie navigable. Les installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.
- 1.5. Les constructions d'abris de jardin par les associations de jardins familiaux agréées d'utilité publique.
- 1.6. En **NCa** – les constructions et installations liées et nécessaires à des activités viticoles et à la vente de leur production, à condition d'être édifiées à proximité de bâtiments existants.
- 1.7. En **NCb** – les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (horticulture, maraîchage...)
  - Les constructions à usage d'habitation ne pourront être autorisées que si elles sont destinées au logement principal des exploitations agricoles ou au logement du personnel dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire. Ne pourront être prises en compte que les exploitations dont la surface est au moins égale à la SMI (Surface Minimum d'Installation) et érigées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation agricole dont la construction devra être obligatoirement antérieure. Elles ne pourront pas comporter au total plus de 2°logements.
  - Les constructions de faible emprise à usage autre que l'habitation (abris de jardin, ruchers...) à raison d'une par terrain et d'une surface de plancher maximale de 20°m<sup>2</sup>.

## **NC2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1. Toute construction, installation ou occupation du sol autres que celles visées à l'article NC1.
- 2.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de gravières.
- 2.4. Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferrailles et de matériaux.
- 2.5. Toute construction à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé figurant au plan de zonage.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **NC3 – Accès et voirie**

- 3.1. Accès.  
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Voirie.  
Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.3. Les accès directs des riverains à la RD83 sont interdits.

### **NC4 – Desserte par les réseaux**

- 4.1. En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.
- 4.2. Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

### **NC5 – Caractéristiques des terrains**

Aucun terrain dont la surface est inférieure à 3000 m<sup>2</sup> ou dont une parcelle comportant une maison d'habitation aura été détachée depuis moins de 10 ans, ne pourra recevoir de constructions à usage d'habitation.

### **NC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques**

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
  - Autoroute : 50 mètres,
  - Route nationale et voie à grande circulation : 35 mètres,
  - Route départementale : 25 mètres,
  - Autre voie : 10 mètres,
  - Les constructions devront être implantées à 15 m des berges de l'III.Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.
- 6.2. Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie, sauf s'il existe un plan d'alignement de la voie.

- 6.3. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier, ascenseur, ...) pour les constructions existantes à usage de service public ou d'intérêt collectif.

### **NC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- lorsqu'un immeuble voisin (non vétuste) est déjà implanté sur la limite séparative le bâtiment projeté peut s'adosser à l'immeuble voisin, à condition d'être de dimension comparable ou inférieure.
  - pour les annexes (garages, remises...) dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.
- 7.3. Les dispositions énoncées ci-dessus ne n'appliquent pas aux installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.

### **NC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

### **NC9 – Emprise au sol**

Néant.

### **NC10 – Hauteur maximum des constructions**

Les hauteurs sont mesurées par rapport au sol naturel.

- 10.1. En NC et NCb, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.
- 10.2. En NCa, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.
- 10.3. Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques et après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement.
- 10.4. La hauteur des abris de jardin dans l'ensemble de la zone y compris dans les jardins familiaux, est limitée à 2,50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

### **NC11 – Aspect extérieur**

- 11.1. Toute construction ou installation doit être conçue pour s'intégrer harmonieusement dans le site, notamment sur le plan des volumes, des percements, des matériaux et des teintes.  
Un soin particulier sera apporté aux bâtiments à usage agricole (hangars...) dont les teintes des façades devront être choisies parmi celles dominantes du paysage (brun, terre...).
- 11.2. Toitures.  
La teinte des toitures devra être brun rouge.

- 11.3. Les façades des gloriettes de jardin devront être réalisées en bois (ou éventuellement être habillées d'un bardage en bois).
- 11.4. Les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages.  
La limite du domaine public pourra être marquée par une bordure ou un muret d'une hauteur maximum de 0,10 mètre.

### **NC12 – Stationnement**

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

### **NC13 – Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de construction ou installations doivent être aménagés afin de préserver le caractère de la zone.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **NC14 – Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles NC3 à NC13.
- 14.2. La surface des bâtiments d'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **NC15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE III – ZONE ND

### CARACTERE DE LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages.

On distingue le secteur :

- **NDa** qui peut accueillir les aménagements et constructions liés aux activités collectives de sport, et de loisirs dans le respect du caractère du site.
- **NDb** qui peut recevoir les aménagements et constructions liés à l'accueil et au refuge des animaux ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement de ces activités, dans le respect du caractère du site.

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

#### ND1 – Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Toutes constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site, à la gestion et à l'exploitation de la forêt et à la prévention des risques d'inondation.
- 1.2. Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'aménagement de l'III et de ses affluents. Les installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.
- 1.3. L'aménagement, l'extension mesurée des établissements existants et leur reconstruction après sinistre, à condition qu'ils restent compatibles avec le caractère de la zone et que les bâtiments restent groupés.  
La surface de l'extension ne peut dépasser 50 % de la surface de plancher existante.  
L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation et leur reconstruction après sinistre à condition que les travaux n'entraînent pas la création de nouveaux logements.  
En ce qui concerne l'extension, elle ne peut être autorisée que lorsque la construction existante n'a pas fait l'objet d'une extension depuis moins de 10 ans et sa surface doit respecter la plus restrictive des normes suivantes : 50 % de la surface de plancher existante ou 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1.4. Sont soumis à autorisation préalable :
  - l'édification ou la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier,
  - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.5. Dans le secteur NDa :
  - les aménagements et les constructions liés aux activités collectives de sport et de loisirs,
  - les constructions d'abris de jardin par les associations de jardins familiaux agréées d'utilité publique.
- 1.6. Dans le secteur NDb :
  - Les installations classées correspondant à la vocation du secteur,
  - Les aménagements et constructions destinés à l'abri et au refuge des animaux,
  - La construction d'un logement nécessaire au gardiennage et/ou au fonctionnement de l'établissement, d'une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup>.

## **ND2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1. Toute construction, installation ou occupation du sol autres que celles visées à l'article ND1.
- 2.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 2.3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de gravières.
- 2.4. Le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, les dépôts non couverts de ferrailles et de matériaux.
- 2.5. Toute construction à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé figurant au plan de zonage, à l'exception des constructions ou installations prévues dans le secteur NDb.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ND3 – Accès et voirie**

- 3.1. Accès.  
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Voirie.  
Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ND4 – Desserte par les réseaux**

- 4.1. En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.
- 4.2. Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

### **ND5 – Caractéristiques des terrains**

Les constructions visées à l'article ND1.5. premier alinéa ne pourront être édifiées que sur un terrain d'une surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

### **ND6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques**

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
  - Autoroute : 50 mètres,
  - Route nationale et voie à grande circulation : 35 mètres,
  - Route Départementale : 25 mètres,
  - Autre voie : 10 mètres,
  - Les constructions devront être implantées à 15 mètres des berges de l'Il.Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.
- 6.2. Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie, sauf s'il existe un plan d'alignement de la voie.
- 6.3. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour toute adjonction de construction destinée à assurer une meilleure accessibilité ou sécurité (escalier,

ascenseur, ...) pour les constructions existantes à usage de service public ou d'intérêt collectif.

### **ND7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du chemin de fer et à l'activité ferroviaire.

### **ND8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

### **ND9 – Emprise au sol**

Néant.

### **ND10 – Hauteur maximum des constructions**

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au sol naturel.

10.2. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 mètres à la gouttière et 3,50 mètres au faîtage.

### **ND11 – Aspect extérieur**

11.1. Toute construction ou installation doit être conçue pour s'intégrer harmonieusement dans le site, notamment sur le plan des volumes, des percements, des matériaux et des teintes.

Un soin particulier sera apporté aux bâtiments à usage agricole (hangars...) dont les teintes des façades devront être choisies parmi celles dominantes du paysage (brun, terre...).

11.2. Toitures.

La teinte des toitures devra être brun rouge.

11.3. Les façades des gloriettes de jardin devront être réalisées en bois (ou éventuellement être habillées d'un bardage en bois).

11.4. Les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement être doublées par des grillages.

La limite du domaine public pourra être marquée par une bordure ou muret d'une hauteur maximum de 0,10 mètre.

### **ND12 – Stationnement**

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

### **ND 13 – Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de construction ou installation doivent être aménagés afin de préserver le caractère de la zone.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ND 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Pour les constructions visées à l'article 1.5, premier alinéa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,1.

#### **ND 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.