

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

*Modification approuvée*

## Riedisheim



### 4. Règlement

Modification approuvée par délibération du  
Conseil Municipal du :

Le Maire



Juin 2007

## SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE I - ZONE UA.....	5
CHAPITRE II - ZONE UB.....	17
CHAPITRE III - ZONE UC.....	29
CHAPITRE IV - ZONE UD.....	41
CHAPITRE V - ZONE UE.....	52
CHAPITRE VI - ZONE UF.....	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	71
CHAPITRE I - ZONE NA.....	71
CHAPITRE II - ZONE NC .....	82
CHAPITRE III - ZONE ND .....	86
ANNEXES.....	90

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RIEDISHEIM, tel que délimité au plan de zonage à l'exception de la partie du territoire communal couverte par le P.O.S. intercommunal du Tannenwald-Zuhrenwald.

### **Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les régies de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles du P.O.S. de RIEDISHEIM approuvé par arrêté préfectoral du 17 février 1978, révisé par délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 1994 et modifié par délibération du 28 janvier 1999.

S'y ajoutent les régies des articles R 111-2, R 1 11-3-2, R 1 t1-4, R 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones.

#### **Les zones urbaines**

La zone urbaine UA divisée en 2 secteurs: UAa et UAb. La zone urbaine UB divisée en 2 secteurs : UBa et UBb.

La zone urbaine UC divisée en 3 secteurs: UCa, UCb et UCc. La zone urbaine UD divisée en 2 secteurs : UDa et UDb.

La zone urbaine UE comprend le secteur UEa.

La zone urbaine UF qui est divisée en 7 secteurs (UFa, UFb, UFc, UFd. UFe, UFF, UFG). Où s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement.

#### **Les zones naturelles**

La zone NA où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du présent règlement.

La zone NC où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du présent règlement.

La zone ND, divisée en 2 secteurs NDa et NDb, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du présent règlement.

#### **Article 4 : Des adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature des sols,
- la configuration des parcelles,
- 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 5 : Définition de certains termes ou expressions employés dans le présent règlement**

**FAITAGE** : poutre haute de la charpente située au point le plus haut d'un bâtiment avec toiture.

**PIGNON** : façade la plus haute d'une maison avec toiture à deux pans.

**DESSERTE** d'un terrain : voie d'accès au terrain.

**LIMITES SEPARATIVES** : lignes qui séparent deux parcelles ou deux unités foncières contiguës.

**BATIMENT ACCESSOIRE** : toute construction de faible surface destinée au stationnement ou au rangement, et détachée du bâtiment principal.

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

**CONSTRUCTION LIMITROPHE** : celle située sur les terrains ayant des limites séparatives communes avec le terrain soumis au règlement.

**EMPRISE AU SOL** : l'emprise au sol d'un bâtiment est l'espace occupé sur le terrain pour tous les bâtiments d'une propriété, y compris les bâtiments accessoires, etc ...

**BATIMENT BARRE** : des édifices ayant des volumes qui s'étirent en longueur de forme droite, courbe ou légèrement cassée et jugés hors silhouette par rapport aux formes urbaines traditionnelles de Riedisheim.

**EMPRISE DES VOIES EN IMPASSE ET ACCES PRIVES POUR DES TERRAINS SITUES A L'ARRIERE** : largeur totale de la chaussée plus trottoirs ou de la chaussée plus bas-côtés.

**ACROTERE** : élément haut de finition des bâtiments avec toiture terrasse.

UNITE FONCIERE : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

FACADE A PROTEGER : il s'agit d'une notion visant à interdire la démolition ou l'altération des façades et toitures, vues depuis l'espace public, d'une construction repérée au plan de zonage sous le graphisme "façade à protéger", à moins que son état de dégradation n'en permette pas la restauration. Dans ce cas, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.

MODENATURE : choix et caractère des profils et des proportions des moulures et autres éléments en relief ou en creux qui animent les différentes parties des façades d'un bâtiment.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - ZONE UA

#### Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, les équipements, les services ainsi que les extensions et aménagements des activités existantes sous les conditions énoncées aux articles UA 1 et UA 2 ci-après.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur UAa : centre ville le plus ancien - urbanisation de type dense sur un parcellaire réduit et dont le caractère villageois est à préserver.
- Le secteur UAb : secteur ancien décousu à renforcer, à recadrer et à densifier.

Ces secteurs se distinguent par le contenu des articles UA 6, UA 7, UA 9, UA 10, UA 11 et UA 13 du présent règlement.

#### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Articles

#### UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1.1. Sont admises :

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article UA 1.2. et qui ne sont pas interdites par l'article UA 2.
- 1.1.2. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.1.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise à l'identique à l'exception de la hauteur réglementée à l'article UA 10.
- 1.1.4. Les équipements de superstructure d'intérêt général ou économique.

## **1.2. Sont admis sous conditions :**

- 1.2.1. La transformation d'annexes ou locaux d'activités en logements qui peut être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales, si les dispositions des articles UA 7, UA 8, UA 9, UA 12 et UA 13 ne sont pas respectées sur le terrain.
- 1.2.2. Les constructions à usage d'activités comportant des installations classées, à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2.3. Les entrepôts nécessaires à une activité existante, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue.

## **UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL interdites**

Dans les secteurs UAa et UAb sont interdits :

- 2.1. Les bâtiments agricoles en dehors de transformations, aménagements ou extensions s'ils n'augmentent pas les nuisances et dans une proportion de 20 % maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.O.S.
- 2.2. La création de stations-service et aires de lavage.
- 2.3. La démolition ou l'altération des façades et toitures vues depuis l'espace public, d'une construction repérée au plan de zonage parmi "les façades à protéger" à moins que son état de dégradation n'en permette pas la restauration. Dans ce cas, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- 2.4. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- 2.5. L'aménagement ou l'extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.O.S. des établissements industriels ou artisanaux.
- 2.6. Toute occupation ou utilisation du sol (en particulier les dépôts et stockages de ferrailles, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature) qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage, en dehors des déchetteries municipales contrôlées.
- 2.7. Les établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 2.8. Les parcs d'attractions.
- 2.9. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.10. Les habitations légères de loisirs.
- 2.11. Les garages collectifs de caravanes.
- 2.12. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

- 2.13. Les carrières.
- 2.14. Les étangs.
- 2.15. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.16. Le stationnement isolé de caravanes.

## SECTION 11- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Articles

#### UA 3 : Accès et voirie

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

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

#### 3.1. Accès en bordure des voies

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 6 mètres de largeur maximum jusqu'à 30 mètres de façade sur rue. Les propriétés, dont la largeur de façade cumulée sur une ou plusieurs rues est supérieure à 30 mètres, peuvent comporter 2 accès maximum à la voie publique.

#### 3.2. Accès privés pour des terrains situés à l'arrière

Ces accès doivent avoir une emprise minimale de :

- 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 logement au plus ;
- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 ou 3 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus ;
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces largeurs minimales peuvent être augmentées).

Les accès privés de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de tourner.

## **UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

### **4.2. Assainissement**

Toute installation de raccordement au réseau général d'assainissement sera équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux d'égout.

#### **4.2.1. Eaux usées** - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités industrielles, artisanales ou commerciales est subordonnée à un prétraitement approprié, si la réglementation l'exige.

#### **4.2.2. Eaux pluviales** - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Un bassin de rétention pourra être exigé en fonction du débit de fuite admissible.

### **4.3. Téléphone, électricité, gaz et câble**

Tous les branchements privés devront être réalisés en souterrain pour toute nouvelle construction.

## **UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

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

### **6.1. Bâtiments principaux**

#### **6.1.1. Secteurs UAa et UAb**

Les bâtiments principaux doivent être implantés à l'alignement de rue approuvé.

En l'absence de plan d'alignement de rue approuvé, les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne de construction des bâtiments principaux existants.

En cas de décrochement entre les bâtiments principaux limitrophes, l'immeuble à construire sera aligné sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, ou sera implanté entre ces deux limites.

En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

### **6.2. Bâtiments accessoires et piscines non couvertes**

Les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres dans le terrain naturel peuvent être édifiés dans les marges de recul, avec un minimum de 1 m par rapport à l'alignement de rue.

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement de rue.

### **6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UA 1.1.4.**

## **UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement de voies et emprises publiques**

#### **7.1.1. Généralités :**

- les bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ;
- si le bâtiment à construire ou à modifier n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 4 m). Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0.50 m.

Elle est de 3 mètres pour les piscines non couvertes.

#### **7.1.2. Implantation sur limite séparative ou quasi-limite**

##### **7.1.2.1. Secteur UAa**

S'il existe sur le terrain voisin une construction sur limite, une construction nouvelle doit être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité à l'article UA 10) ;
- longueur totale sur limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

Si la construction existante est implantée à moins de 1 m du terrain limitrophe, la nouvelle construction doit être implantée à une distance permettant de préserver un couloir d'entretien d'au moins 1 m.

##### **7.1.2.2. Secteur UAb**

Les bâtiments principaux à construire peuvent être implantés en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité à l'article UA 10) ;
- longueur totale sur limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

Si la construction existante est implantée à moins de 1 m du terrain limitrophe, la nouvelle construction peut être implantée à une distance permettant de préserver un couloir d'entretien d'au moins 1 m.

## **7.2. Au-delà de cette bande de 15 mètres**

**7.2.1.** Pour les bâtiments principaux, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres (H = L avec mini 4 m). Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 m.

Elle est de 3 mètres pour les piscines non couvertes.

Pour les garages dépassant de plus de 0,60 m le terrain naturel, ils seront implantés à H = L avec mini 2 m.

## **7.2.2. Implantation possible sur limite séparative**

S'il existe sur le terrain voisin une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité à l'article UA 10) ;
- longueur totale sur limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante ;

**7.2.3.** Les bâtiments accessoires peuvent être édifiés sur limites séparatives (sans autorisation du voisin) en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur sur limite ne pourra excéder 2,60 mètres et la hauteur totale ne pourra excéder 2,60 mètres pour les toitures terrasses. 5 mètres pour les autres toitures dont la pente sera au maximum de 45°. La surface au sol aura au maximum 45 m<sup>2</sup>, les longueurs cumulées des bâtiments accessoires sur un seul côté de la parcelle ne pourront excéder 7 mètres, les longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs pouvant atteindre 14 mètres.
- S'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, elles pourront y être adossées sur tout ou partie de leur longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 2,60 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 2,60 mètres.

**7.3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UA 1.1.4.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 3 m).

Toutefois, les bâtiments accessoires d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m pourront s'implanter à une distance minimum de 3 m de toute construction. Aucune distance minimale n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres constructions.

En outre, au droit des baies pièces d'habitation ou d'activités, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher tout en respectant un minimum de 3 m, calculé à partir des façades.

## **UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 70 % de la superficie du terrain en UAa ;
- 60 % de la superficie du terrain en UAb.

## **UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Secteur UAa**

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du sol naturel avant travaux ne pourra pas dépasser 3 niveaux (habitables ou à usage professionnel) et 13 mètres (au faitage) pour 2 niveaux droits + 1 niveau dans les combles.

### **10.2. Secteur UAb**

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du sol naturel avant travaux ne pourra pas dépasser 5 niveaux (habitables ou à usage professionnel) ou 19 mètres (au faitage) pour 4 niveaux droits + 1 niveau dans les combles.

### **10.3. Dans les deux secteurs**

- 10.3.1.** Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable sera implanté au maximum à + 1 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

### 10.3.2. Toutefois,

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à + 1 m par rapport au terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 10 % et inférieure à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à + 1,50 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à +2 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle pourra être implantée au maximum à +0,50 m par rapport à ce point d'intersection.

Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

**10.3.3.** Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable pourra se situer au maximum à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

**10.3.4.** La hauteur du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel n'est pas applicable aux équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs et publics.

**10.3.5.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **UA II : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes généraux**

Conformément à l'article R.III-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront adaptés aux pentes naturelles.

Il ne devra être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible sera possible ainsi que de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses, mais la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

Il est interdit de réaliser des remblais et des déblais à moins de 1 mètre de toute limite parcellaire entre deux propriétés sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais devront respecter les prospectifs appliqués au bâti et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses) est interdit. Les façades latérales et arrières ainsi que les toitures des bâtiments accessoires doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

Pour les commerces et les services;

- les percements dans le gros œuvre du rez-de-chaussée, respecteront l'apparence de la descente de charges de l'immeuble ;
- un commerce ne pourra pas utiliser, sans discontinuité marquée, plusieurs rez-de-chaussée accolés ;
- l'habillage du linteau ne dépassera jamais le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

## II.2. Longueur des façades

Néant.

## II.3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur alignement de rue sera limitée à **1,80 mètre**. Les clôtures pourront comporter des murs-bahuts d'une hauteur maximum d'1 mètre. Les portails devront s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais pourront atteindre 2 m en partie médiane.

La hauteur maximale de la clôture sur limite séparative sera de 2 mètres quel que soit son type.

***Toutefois, pour les équipements publics, ces hauteurs pourront être dépassées quand les contraintes techniques l'exigent, notamment en cas d'installation de dispositifs du type pare-ballons ou autre.***

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

#### **11.4. Bâtiments protégés**

Les travaux portant sur les bâtiments dont les façades ont été répertoriées au plan de zonage sous le graphisme "façade à protéger" devront être réalisés de manière à ne pas altérer l'aspect général des constructions.

Les extensions de ces constructions sont autorisées si elles s'inscrivent dans le caractère de la construction d'origine par l'emploi notamment de matériaux et de modénatures appropriés.

### **UA 12 : STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Il en va de même lors d'une division d'immeuble en vue de la création de logements supplémentaires.

La demande de permis de construire doit comporter la justification du nombre d'emplacements et leurs catégories prévues.

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le même terrain, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :

- la réalisation ou l'acquisition de places à une distance inférieure à 300 m, ou la concession de places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou encore le versement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

**12.2.** Au moins 50 % des places de stationnement requises pour l'habitation seront réalisées sous forme de garages.

**12.3.** Lorsque les garages collectifs ou individuels sont établis en sous-sol :

- les rampes d'accès auront leur origine à une distance comptée à partir de l'alignement de rue supérieure à 1 m ;
- la pente de ces rampes ne doit, en aucun cas, être supérieure à 15 % dans les 5 premiers mètres.

**12.4.** Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes.

## UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1. Les marges de recul par rapport aux voies et plus généralement les terrains situés à l'avant des constructions seront traités en jardin d'agrément.
- 13.2. Les espaces plantés dans la zone sont à conserver. Tout abattage d'arbre rendu nécessaire pour l'édification d'une construction sera compensé par une plantation équivalente.
- 13.3. La superficie des espaces verts doit être au moins égale :
- à 10 % de la superficie du terrain en UAa. *Cette superficie minimale peut être aménagée sous forme de dalles-gazons ;*
  - à 20 % de la superficie du terrain en UAb.

*Toutefois, pour les deux secteurs UAa et UAb, cette superficie minimale d'espaces verts ne s'applique pas en cas de transformation, réhabilitation ou changement de destination de bâtiments existants et ce, quelle qu'en soit leur affectation.*

### SECTION 111- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UA. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles UA 3 à UA 13.

#### UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## CHAPITRE II - ZONE UB

### Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée dans laquelle les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, les équipements, les services ainsi que les extensions et aménagements des activités existantes.

Elle se divise en deux secteurs qui se distinguent par le contenu des articles UB 10 et UB 14.

- Le secteur UBa : moins dense et de hauteur plus faible ;
- Le secteur UBb : secteur ancien décousu à renforcer.

Les 2 secteurs couvrent les quartiers d'habitat, surtout individuel ou petits collectifs réalisés au coup par coup sur un parcellaire de type rural.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Articles

#### UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article UB 1.5. et qui ne sont pas interdites par l'article UB 2.
- 1.2. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise à l'identique à l'exclusion de la hauteur réglementée à l'article UB 10.
- 1.4. Les équipements de superstructure d'intérêt général ou économique.
- 1.5. Pour l'emplacement réservé n°8, sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- 1.5. **Sont admis sous conditions :**
  - 1.5.1. La transformation des annexes ou locaux d'activités en logements peut être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales, si les dispositions des articles UB 7, UB 8, UB 9, UB 12, UB 13 et UB 14 ne sont pas respectées sur le terrain.
  - 1.5.2. Les constructions à usage d'activités comportant des installations classées (ainsi que l'extension des établissements existants comportant une installation classée), à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitations.
  - 1.5.3. Les entrepôts nécessaires à une activité existante, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue.

## **UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans les secteurs UBa et UBb sont interdits :**

- 2.1. Les bâtiments agricoles à l'exception des transformations, aménagements ou extensions qui sont admis s'ils n'augmentent pas les nuisances et n'excèdent pas 20 % maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.O.S.
- 2.2. La création de stations-service et aires de lavage, sauf en secteur UBb (rue de Bâle).
- 2.3. La démolition ou l'altération des façades et toitures, vues depuis l'espace public, d'une construction repérée au plan de zonage parmi "les façades à protéger", à moins que son état de dégradation n'en permette pas la restauration. Dans ce cas, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- 2.4. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- 2.5. L'aménagement ou l'extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.O.S. des établissements industriels ou artisanaux.
- 2.6. Toute occupation ou utilisation du sol (en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature) qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage, en dehors des déchetteries municipales contrôlées.
- 2.7. Les établissements commerciaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 2.8. Les parcs d'attractions.
- 2.9. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.10. Les habitations légères de loisirs.
- 2.11. Les garages collectifs de caravanes, sauf pour l'opération prévue en emplacement réservé n°8.
- 2.12. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 2.13. Les carrières.
- 2.14. Les étangs.
- 2.15. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf pour l'opération prévue en emplacement réservé n°8.
- 2.16. Le stationnement isolé de caravanes, sauf pour l'opération prévue en emplacement réservé n°8.

- 2.17. Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les défrichements ainsi que toute occupation et utilisation des sols contraire à la vocation de l'espace boisé.
- 2.18. **Dans le secteur UBb** concerné par le périmètre de risque ZI lié à l'établissement "WALLACH et BOLLORE", tel qu'il est reproduit au plan de zonage 2a, sont interdites toutes constructions et installations sauf :
- les constructions à usage industriel soumises à la législation des installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitation, que l'effectif soit limité et qu'elles n'induisent pas un risque supplémentaire sur les installations des sociétés WALLACH et BOLLORE ;
  - les constructions à usage de logements de service lorsque ces derniers sont reconnus indispensables à l'exercice des activités industrielles admises dans la zone (gardiennage, surveillance). Le nombre de logements devra être strictement limité en fonction des impératifs de sécurité résultant de la nature des activités industrielles ;
  - les travaux d'aménagement, de rénovation, de transformation et de reconstruction à l'identique des constructions existantes à usage d'habitation sans extension des surfaces habitables, ni création de nouveau logement ;
  - la construction de bâtiments annexes aux constructions principales, à usage de stockage ou de stationnement de véhicules ;
  - les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- 2.19. **Dans le secteur UBb** concerné par le périmètre de risque Z2 lié à l'établissement WALLACH et BOLLORE", tel qu'il est reproduit au plan de zonage 2a, sont interdites toutes constructions et installations sauf :
- les constructions à usage industriel soumises à la législation des installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitation, que l'effectif soit limité et qu'elles n'induisent pas un risque supplémentaire sur les installations des sociétés WALLACH et BOLLORE ;
  - les constructions à usage de logements de service lorsque ces derniers sont reconnus indispensables à l'exercice des activités industrielles admises dans la zone (gardiennage, surveillance). Le nombre de logements devra être strictement limité en fonction des impératifs de sécurité résultant de la nature des activités industrielles ;
  - les travaux d'aménagement, de rénovation, de transformation et de reconstruction à l'identique des constructions existantes à usage d'habitation sans extension des surfaces habitables, ni création de nouveau logement ;

- les travaux d'aménagement et de rénovation des établissements existants recevant du public, sans augmentation de la capacité d'accueil ;
- la construction de bâtiments annexes aux constructions principales, à usage de stockage ou de stationnement de véhicules ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

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

### Articles

#### UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

##### 3.1. Accès en bordure des voies

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 6 mètres de largeur maximum jusqu'à 30 mètres de façade sur rue. Les propriétés, dont la largeur de façade cumulée sur une ou plusieurs rues est supérieure à 30 mètres, peuvent comporter 2 accès maximum à la voie publique.

##### 3.2. Accès privés pour des terrains situés à l'arrière

Ces accès doivent avoir une emprise minimale de :

- 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 logement au plus ;
- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 ou 3 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus ;
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces largeurs minimales peuvent être augmentées).

Les accès privés de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de tourner.

## **UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 : Eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

### **4.2. Assainissement**

Toute installation de raccordement au réseau général d'assainissement sera équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux d'égout.

#### **4.2.1. Eaux usées** - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités industrielles, artisanales ou commerciales est subordonnée à un prétraitement approprié, si la réglementation l'exige.

#### **4.2.2. Eaux pluviales** - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Pour les terrains situés au Nord de la rue de Bâle, tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau public est interdit. La réalisation de puits individuels ou épandage est obligatoire et à exécuter selon la réglementation en vigueur.

Un bassin de rétention pourra être exigé en fonction du débit de fuite admissible.

### **4.3. Téléphone, électricité, gaz et câble**

Tous les branchements privés devront être réalisés en souterrain pour toute nouvelle construction.

## **UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

## **UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, distance calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 mètre.

Une distance de 4 mètres est imposée pour les constructions implantées en bordure de cheminement piétonnier.

### **6.1. Bâtiments principaux**

Le long des rues ou places, où un ensemble de constructions est implanté avec un recul différent, les bâtiments à construire pourront être implantés sur la ligne de construction des bâtiments principaux limitrophes existants.

En cas de décrochement entre les bâtiments principaux limitrophes, l'immeuble à construire sera aligné sur l'un ou l'autre de ces bâtiments ou sera implanté entre ces deux limites.

### **6.2. Bâtiments accessoires et piscines non couvertes**

Les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres dans le terrain naturel peuvent être édifiés dans les marges de recul, avec un minimum de 1 m par rapport à l'alignement de rue.

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement de rue.

### **6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UB 1.4.**

## **UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives.**

#### **7.1.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ( $H = L$ avec mini 4 m). Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50.**

Elle sera de 3 m pour les piscines non couvertes.

#### **7.1.2. Dans le cas où la construction n'a que 2 niveaux habitables et une longueur de façade côté limite séparative inférieure ou égale à 15 mètres (calculée en projection par rapport aux limites séparatives), la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2=L$ avec mini 4 m).**

Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 mètre.

Elle sera de 3 mètres pour les piscines non couvertes.

## **7.2. Implantation possible sur limite séparative**

S'il existe sur le terrain voisin une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité à l'article UB 10) ;
- longueur totale sur limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

## **7.3. Pour les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie :**

Des bâtiments accessoires peuvent être édifiés sur limites séparatives (sans autorisation du voisin) dans les conditions suivantes ;

- La hauteur sur limite ne pourra excéder 2,60 mètres, la hauteur totale ne pourra excéder 2,60 mètres pour les toitures-terrasses, 5 mètres pour les autres toitures dont la pente sera au maximum de 45°.

La surface au sol aura au maximum 45 m<sup>2</sup>, les longueurs cumulées des bâtiments accessoires sur un seul côté de la parcelle ne pourront excéder 7 mètres, les longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs pouvant atteindre 14 mètres.

- S'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, ils pourront y être adossés sur tout ou partie de leur longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 2,60 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 2,60 mètres.

## **7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UB 1.4.**

## **UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = L$ avec mini 3 m).

Toutefois, les bâtiments accessoires d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m pourront s'implanter à une distance minimum de 3 m de toute construction.

Aucune distance minimale n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres constructions.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activités, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher tout en respectant un minimum de 3 m, calculée à partir des façades.

- 8.2.** Les extensions des constructions ainsi que les bâtiments accessoires, notamment les garages, pourront être accolées aux bâtiments existants.

## **UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain en secteur UBa et UBb.

L'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs et publics.

## **UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du sol naturel avant travaux ne pourra pas dépasser :

- en secteur UBa : 3 niveaux habitables ou à usage professionnel soit :
  - 13 mètres au faitage pour 2 niveaux droits + 1 niveau dans les combles ;
  - 10 mètres à l'acrotère pour 3 niveaux droits avec toiture-terrasse.
- en secteur UBb : 4 niveaux habitables ou à usage professionnel soit :
  - 16 mètres au faitage pour 3 niveaux droits + 1 niveau dans les combles ;
  - 13 mètres à l'acrotère pour 4 niveaux droits avec toiture-terrasse.

Ne sont pas compris dans cette hauteur, les cheminées, antennes, balustrades, paratonnerres, et cages d'ascenseurs.

### **10.2. Dans les deux secteurs, UBa et UBb :**

- 10.2.1.** Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable sera implanté au maximum à + 1 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

### **10.2.2. Toutefois,**

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à + 1 m par rapport au terrain naturel ;

- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 % le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à + 1,50 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à +2 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle pourra être implantée au maximum à +0,50 m par rapport à ce point d'intersection.

Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

- 10.2.3.** Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable pourra se situer à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.
- 10.2.4.** La hauteur du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel n'est pas applicable aux équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs et publics.
- 10.2.5.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **UB II ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes généraux**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront adaptés aux pentes naturelles.

Il ne devra être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible sera possible ainsi que de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses, mais la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

Il est interdit de réaliser des remblais et des déblais à moins de 1 mètre de la limite parcellaire entre deux propriétés, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais devront respecter les prospects appliqués au bâti et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses) est interdit. Les façades latérales et arrières ainsi que les toitures des bâtiments accessoires doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

## 11.2. Longueur des façades

- 11.2.1. Dans le cas de constructions en bandes ou de collectifs sur des parcelles isolées ou sur plusieurs parcelles contiguës, des possibilités d'adossement pourront être accordées s'il n'en résulte pas une longueur de façade (calculée en projection par rapport aux limites séparatives, voies ou emprises publiques) supérieure à 40 mètres.

Tout ensemble de constructions érigé sur plusieurs parcelles devra tenir compte dans ses volumes et façades du rythme des unités foncières d'origine et de celles limitrophes, et devra marquer ces rythmes.

Les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

- 11.2.2. Les dispositions de l'article UB II.2.1. ne s'appliquent pas aux équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs et publics.

## 11.3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur alignement de rue, sera limitée à **1,80 mètre**. Les clôtures pourront comporter des murs-bahuts d'une hauteur maximum d'1 mètre.

Des porches d'une hauteur maximum de 2,60 mètres (à condition qu'aucune partie ne dépasse dans le domaine public), pourront être autorisés.

Les portails devront s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture, mais pourront atteindre 2 mètres en partie médiane.

La hauteur maximale de la clôture sur limite séparative sera de 2 mètres quel que soit son type.

***Toutefois, pour les équipements publics, ces hauteurs pourront être dépassées quand les contraintes techniques l'exigent, notamment en cas d'installation de dispositifs du type pare-ballons ou autre.***

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

#### **11.4. Bâtiments protégés**

Les travaux portant sur les bâtiments dont les façades ont été répertoriées au plan de zonage sous le graphisme "façade à protéger" devront être réalisés de manière à ne pas altérer l'aspect général des constructions.

Les extensions de ces constructions sont autorisées si elles s'inscrivent dans le caractère de la construction d'origine par l'emploi notamment de matériaux et de modénatures appropriés.

### **UB 12 : STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Il en va de même lors d'une division d'immeuble en vue de la création de logements supplémentaires.

La demande de permis de construire doit comporter la justification du nombre d'emplacements et leurs catégories prévues.

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par la réalisation ou l'acquisition de places à une distance inférieure à 300 m, ou la concession de places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou encore le versement de la participation mentionnée à l'article L.421-3, alinéas 4 et 5, du Code de l'Urbanisme.

**12.2.** Au moins 50 % des places de stationnement requises pour l'habitation seront réalisées sous forme de garages.

**12.3.** Lorsque les garages collectifs ou individuels sont établis en sous-sol :

- les rampes d'accès auront leur origine à une distance comptée à partir de l'alignement de rue supérieure à 1 m.
- la pente de ces rampes ne doit, en aucun cas, être supérieure à 15 % dans les 5 premiers mètres.

**12.4.** Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes.

## **UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1. Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et plus généralement les terrains situés à l'avant des constructions seront traités en jardin d'agrément.
- 13.3. Les espaces plantés dans la zone sont à conserver. Tout abattage d'arbre rendu nécessaire pour l'édification d'une construction sera compensé par une plantation équivalente.
- 13.4. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain, et comporter au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté. *Toutefois, cette superficie minimale d'espaces verts ne s'applique pas en cas de transformation, réhabilitation ou changement de destination de bâtiments existants en vue de la réalisation d'équipements publics.*

## **SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R-123.22 du Code de l'Urbanisme et reproduit à l'annexe 4.1. du présent P.O.S.

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,50 pour le secteur UBa ;
- 0,60 pour le secteur UBb.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs et publics.

### **UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé en UBa et UBb pour la création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants.

Cette disposition ne pourra en aucun cas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Dans ce cas, les régies prévues aux articles UB 3 à UB 13 seront applicables.

## CHAPITRE III - ZONE UC

### Caractère de la zone UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, les équipements, les services ainsi que les extensions et aménagements des activités existantes.

Elle couvre principalement des îlots d'habitat collectif et est divisée en 3 secteurs :

- UCa, UCb, UCc qui se distinguent par le contenu des articles UC 9 et UC 10.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Articles

#### UC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1.1. Sont admis

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article UC 1.2. et qui ne sont pas interdites par l'article UC 2.
- 1.1.2. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.1.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise à l'identique à l'exclusion de la hauteur réglementée à l'article UC 10.
- 1.4. Les équipements de superstructure d'intérêt général ou économique.

##### 1.2. Sont admis sous conditions :

- 1.2.1. La transformation des annexes ou locaux d'activités en logements peut être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales, si les dispositions des articles UC 7, UC 8, UC 9, UC 12 et UC 13 ne sont pas respectées sur le terrain.
- 1.2.2. Les constructions à usage d'activités comportant des installations classées ainsi que l'extension des établissements existants comportant une installation classée, à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2.3. Les entrepôts nécessaires à une activité existante, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue.

## **UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les secteurs UCa, UCb et UCc sont interdits :**

- 2.1. Les bâtiments agricoles.
- 2.2. La création de stations-service et aires de lavage.
- 2.3. La démolition ou l'altération des façades et toitures vues depuis l'espace public, d'une construction repérée au plan de zonage parmi "les façades à protéger", à moins que son état de dégradation n'en permette pas la restauration. Dans ce cas, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- 2.4. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- 2.5. L'aménagement ou l'extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.O.S. des activités industrielles ou artisanales.
- 2.6. Toute occupation ou utilisation du sol (en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature) qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage, en dehors des déchetteries municipales contrôlées.
- 2.7. Les établissements commerciaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 2.8. Les parcs d'attractions.
- 2.9. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.10. Les habitations légères de loisirs.
- 2.11. Les garages collectifs de caravanes.
- 2.12. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 2.13. Les carrières.
- 2.14. Les étangs.
- 2.15. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.16. Le stationnement isolé de caravanes.

- 2.17. Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les défrichements ainsi que toute occupation et utilisation des sols contraire à la vocation de l'espace boisé.
- 2.18. **Dans le secteur UCc** concerné par le périmètre de risque ZI lié à l'établissement "WALLACH et BOLLORE", sont interdites toutes constructions et installations sauf :
- les constructions à usage industriel soumises à la législation des installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitation, que l'effectif soit limité et qu'elles n'induisent pas un risque supplémentaire sur les installations des sociétés WALLACH et BOLLORE ;
  - les constructions à usage de logements de service lorsque ces derniers sont reconnus indispensables à l'exercice des activités industrielles admises dans la zone (gardiennage, surveillance). Le nombre de logements devra être strictement limité en fonction des impératifs de sécurité résultant de la nature des activités industrielles ;
  - les travaux d'aménagement, de rénovation, de transformation et de reconstruction à l'identique des constructions existantes à usage d'habitation sans extension des surfaces habitables, ni création de nouveau logement ;
  - la construction de bâtiments annexes aux constructions principales, à usage de stockage ou de stationnement de véhicules ;
  - les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- 2.19. **Dans le secteur UCc** concerné par le périmètre de risque Z2 lié à "l'établissement WALLACH et BOLLORE", sont interdites toutes constructions et installations sauf :
- les constructions à usage industriel soumises à la législation des installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitation, que l'effectif soit limité et qu'elles n'induisent pas un risque supplémentaire sur les installations des sociétés WALLACH et BOLLORE ;
  - les constructions à usage de logements de service lorsque ces derniers sont reconnus indispensables à l'exercice des activités industrielles admises dans la zone (gardiennage, surveillance). Le nombre de logements devra être strictement limité en fonction des impératifs de sécurité résultant de la nature des activités industrielles ;
  - les travaux d'aménagement, de rénovation, de transformation et de reconstruction à l'identique des constructions existantes à usage d'habitation sans extension des surfaces habitables, ni création de nouveau logement ;

- les travaux d'aménagement et de rénovation des établissements existants recevant du public, sans augmentation de la capacité d'accueil ;
- la construction de bâtiments annexes aux constructions principales, à usage de stockage ou de stationnement de véhicules ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

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

### Articles

#### UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

##### 3.1. Accès en bordure des voies

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 6 mètres de largeur maximum jusqu'à 30 mètres de façade sur rue. Les propriétés, dont la largeur de façade cumulée sur une ou plusieurs rues est supérieure à 30 mètres, peuvent comporter 2 accès maximum à la voie publique. ***Toutefois, pour les équipements publics, le nombre d'accès pourra être adapté en fonction des contraintes techniques et de la configuration des lieux.***

##### 3.2. Accès privés pour des terrains situés à l'arrière

Ces accès doivent avoir une emprise minimale de :

- 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 logement au plus ;
- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 ou 3 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus ;
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces largeurs minimales peuvent être augmentées).

Les accès privés de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de tourner.

## **UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 : Eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

### **4.2. Assainissement**

Toute installation de raccordement au réseau général d'assainissement sera équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux d'égout.

#### **4.2.1. Eaux usées** - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités industrielles, artisanales ou commerciales est subordonnée à un prétraitement approprié, si la réglementation l'exige.

#### **4.2.2. Eaux pluviales** - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Pour les terrains situés au Nord de la rue de Bâle, tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau public est interdit. La réalisation de puits individuels ou épandage est obligatoire et à exécuter selon la réglementation en vigueur.

Un bassin de rétention pourra être exigé en fonction du débit de fuite admissible.

### **4.3. Téléphone, électricité, gaz et câble**

Tous les branchements privés devront être réalisés en souterrain pour toute nouvelle construction.

## **UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

## **UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, distance calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 mètre.

Une distance de 4 mètres est imposée pour les constructions implantées en bordure de cheminement piétonnier.

### **6.1. Bâtiments principaux**

Le long des rues ou places, où un ensemble de constructions est implanté avec un recul différent, les bâtiments à construire pourront être implantés sur la ligne de construction des bâtiments principaux limitrophes existants.

En cas de décrochement entre les bâtiments principaux limitrophes, l'immeuble à construire sera aligné sur l'un ou l'autre de ces bâtiments ou sera implanté entre ces deux limites.

### **6.2. Bâtiments accessoires et piscines non couvertes**

Les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres dans le terrain naturel peuvent être édifiés dans les marges de recul, avec un minimum de 1 m par rapport à l'alignement de rue.

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement de rue.

### **6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UC 1.1.4.**

## **UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives.**

**7.1.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ( $H = L$  avec mini 4 m). Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 m. Elle sera de 3 m pour les piscines non couvertes.

**7.1.2.** Dans le cas où la construction n'a que 2 niveaux habitables et une longueur de façade côté limite séparative inférieure ou égale à 15 mètres (calculée en projection par rapport aux limites séparatives), la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2=L$  avec mini 4 m). Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 mètre. Elle sera de 3 mètres pour les piscines non couvertes.

## 7.2. Implantation possible sur limite séparative

S'il existe sur le terrain voisin une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité à l'article UC 10) ;
- longueur totale sur limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

## 7.3. Pour les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres :

Des bâtiments accessoires peuvent être édifiés sur limites séparatives (sans autorisation du voisin) dans les conditions suivantes ;

- la hauteur sur limite ne pourra excéder 2,60 mètres, la hauteur totale ne pourra excéder 2,60 mètres pour les toitures-terrasses, 5 mètres pour les autres toitures dont la pente sera au maximum de 45°. La surface au sol aura au maximum 45 m<sup>2</sup>, les longueurs cumulées des bâtiments accessoires sur un seul côté de la parcelle ne pourront excéder 7 mètres, les longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs pouvant atteindre 14 mètres ;
- s'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, ils pourront y être adossés sur tout ou partie de leur longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 2,60 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 2,60 mètres.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UC 1.1.4.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2=L$  avec mini 3 m).

Toutefois, les bâtiments accessoires d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m pourront s'implanter à une distance minimum de 3 m de toute construction.

Aucune distance minimale n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres constructions.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activités, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher tout en respectant un minimum de 3 m, calculé à partir des façades.

- 8.2. Les extensions des constructions ainsi que les bâtiments accessoires, notamment les garages, pourront être accolés aux bâtiments existants.

## **UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 30 % de la superficie du terrain dans le secteur UCa :
- 40 % de la superficie du terrain dans les secteurs UCb et UCc.

L'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs et publics.

## **UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du sol naturel avant travaux ne pourra pas dépasser :

- UCa : 3 niveaux habitables ou à usage professionnel soit :
  - 13 mètres au faitage pour 2 niveaux droits + 1 niveau dans les combles ;
  - 10 mètres à l'acrotère pour 3 niveaux droits avec toiture-terrasse.
- UCb : 4 niveaux habitables ou à usage professionnel soit :
  - 16 mètres au faitage pour 3 niveaux droits + 1 niveau dans les combles ;
  - 13 mètres à l'acrotère pour 4 niveaux droits avec toiture-terrasse.
- UCc : 5 niveaux habitables ou à usage professionnel soit :
  - 19 mètres au faitage pour 4 niveaux droits + 1 niveau dans les combles ;
  - 16 mètres à l'acrotère pour 5 niveaux droits avec toiture-terrasse.

Ne sont pas compris dans cette hauteur, les cheminées, antennes, balustrades, paratonnerres, et cages d'ascenseurs.

### **10.2. Dans les trois secteurs, UCa et UCb et UCc :**

- 10.2.1. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable sera implanté au maximum à + 1 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

10.2.2. Toutefois,

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à + 1 m par rapport au terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 % le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à + 1,50 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;

- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à +2 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle pourra être implantée au maximum à +0,50 m par rapport à ce point d'intersection.

Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

- 10.2.3.** Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable pourra se situer à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.
- 10.2.4.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **UC II : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes généraux**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront adaptés aux pentes naturelles.

Il ne devra être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible sera possible ainsi que de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses, mais la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

Il est interdit de réaliser des remblais et des déblais à moins de 1 mètre de la limite parcellaire entre deux propriétés, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais devront respecter les prospectifs appliqués au bâti et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses) est interdit. Les façades latérales et arrières ainsi que les toitures des bâtiments accessoires doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

### 11.2. Longueur des façades

Dans le cas de constructions en bandes ou de collectifs sur des parcelles isolées ou sur plusieurs parcelles contiguës, des possibilités d'adossement pourront être accordées s'il n'en résulte pas une longueur de façade (calculée en projection par rapport aux limites séparatives, voies ou emprises publiques) supérieure à 40 mètres.

Tout ensemble de constructions érigé sur plusieurs parcelles devra tenir compte dans ses volumes et façades du rythme des unités foncières d'origine et de celles limitrophes, et devra marquer ces rythmes.

Les bâtiments de plus de 20 m de développement de façade sur rue doivent être traités avec des décrochements ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

### 11.3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur alignement de rue, sera limitée à **1,80** mètre. Les clôtures pourront comporter des murs-bahuts d'une hauteur maximum d'1 mètre.

Les portails devront s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture, mais pourront atteindre 2 mètres en partie médiane.

La hauteur maximale de la clôture sur limite séparative sera de 2 mètres quel que soit son type.

*Toutefois, pour les équipements publics, ces hauteurs pourront être dépassées quand les contraintes techniques l'exigent, notamment en cas d'installation de dispositifs du type pare-ballons ou autre.*

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

### 11.4. Bâtiments protégés

Les travaux portant sur les bâtiments dont les façades ont été répertoriées au plan de zonage sous le graphisme "façade à protéger" devront être réalisés de manière à ne pas altérer l'aspect général des constructions.

Les extensions de ces constructions sont autorisées si elles s'inscrivent dans le caractère de la construction d'origine par l'emploi notamment de matériaux et de modénatures appropriés.

## **UC 12 : STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.  
Il en va de même lors d'une division d'immeuble en vue de la création de logements supplémentaires.

La demande de permis de construire doit comporter la justification du nombre d'emplacements et leurs catégories prévues.

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le même terrain, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :

- la réalisation ou l'acquisition de places à une distance inférieure à 300 m, ou la concession de places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou encore le versement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.2.** Au moins 50 % des places de stationnement requises pour l'habitation seront réalisées sous forme de garages.
- 12.3.** Lorsque les garages collectifs ou individuels sont établis en sous-sol :
- les rampes d'accès auront leur origine à une distance comptée à partir de l'alignement de rue supérieure à 1 m.
  - la pente de ces rampes ne doit, en aucun cas, être supérieure à 15 % dans les 5 premiers mètres.
- 12.4.** Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes.

## **UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1.** Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Les marges de recul par rapport aux voies et plus généralement les terrains situés à l'avant des constructions seront traités en jardin d'agrément.
- 13.3.** Les espaces plantés dans la zone sont à conserver. Tout abattage d'arbre rendu nécessaire pour l'édification d'une construction sera compensé par une plantation équivalente.

- 13.4. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain, et comporter au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté. *Toutefois, cette superficie minimale d'espaces verts ne s'applique pas en cas de transformation, réhabilitation ou changement de destination de bâtiments existants en vue de la réalisation d'équipements publics.*

#### SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UC.

##### UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## CHAPITRE IV - ZONE UD

### Caractère de la zone UD

La zone UD est une zone urbanisée à dominante d'habitat de faible densité, où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, les équipements, les services ainsi que les extensions et aménagements des activités existantes.

Elle comprend les secteurs UDa et UDb, qui se distinguent par leur densité et le contenu des articles UD 5, UD 9 et UD 14.

UDa est le secteur le plus dense et UDb le secteur le moins dense.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Articles

#### UD I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1.1. Sont admis :

1.1.1. Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article UD 1.2. et qui ne sont pas interdites par l'article UD 2.

1.1.2. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

1.1.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise à l'identique à l'exclusion de la hauteur réglementée à l'article UD 10.

1.4. Les équipements de superstructure d'intérêt général ou économique.

##### 1.2. Sont admis sous conditions :

1.2.1. La transformation des annexes ou locaux d'activités en logements peut être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales, si les dispositions des articles UD 7, UD 8, UD 9, UD 12, UD 13 et UD 14 ne sont pas respectées sur le terrain.

1.2.2. Les constructions à usage d'activités comportant des installations classées ainsi que l'extension des établissements existants comportant une installation classée, à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitations.

1.2.3. Les entrepôts nécessaires à une activité existante, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue.

## **UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1. Les constructions à usage agricole.
- 2.2. La création de stations-service et d'aires de lavage.
- 2.3. Les constructions à usage commercial de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 2.4. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- 2.5. L'aménagement ou l'extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.O.S. des activités industrielles ou artisanales.
- 2.6. Toute occupation ou utilisation du sol (en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature) qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage, en dehors des déchetteries municipales contrôlées.
- 2.7. Les parcs d'attractions.
- 2.8. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.9. Les habitations légères de loisirs.
- 2.10. Les garages collectifs de caravanes.
- 2.11. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.12. Le stationnement isolé de caravanes.
- 2.13. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 2.14. Les carrières.
- 2.15. Les étangs.

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

### Articles

#### UD 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

##### 3.1. Accès en bordure des voies

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum jusqu'à 30 mètres de façade sur rue. Les propriétés, dont la largeur de façade cumulée sur une ou plusieurs rues est supérieure à 30 mètres, peuvent comporter 2 accès maximum à la voie publique.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 m permettant la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et accessible directement depuis la rue peut être créé.

##### 3.2. Accès privés pour des terrains situés à l'arrière

Ces accès doivent avoir une emprise minimale de :

- 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 logement au plus ;
- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 ou 3 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus ;
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces largeurs minimales peuvent être augmentées).

Les accès privés de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de tourner.

##### 3.2. Voirie

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

## **UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 : Eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

### **4.2. Assainissement**

Toute installation de raccordement au réseau général d'assainissement sera équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux d'égout.

#### **4.2.1. Eaux usées** - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités industrielles, artisanales ou commerciales est subordonnée à un prétraitement approprié, si la réglementation l'exige.

#### **4.2.2. Eaux pluviales** - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Un bassin de rétention pourra être exigé en fonction du débit de fuite admissible.

### **4.3. Téléphone, électricité, gaz et câble**

Tous les branchements privés devront être réalisés en souterrain pour toute nouvelle construction.

## **UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **5.1.** Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

### **5.2.** Pour être constructibles, les parcelles devront présenter les normes minimales suivantes :

\* UDa :

- surface minimum 500 m<sup>2</sup> et

- permettre l'inscription, en dehors des marges de recul et d'isolement, d'un rectangle de dimensions minimum de 8 x 10 mètres.

\* UDb :

- surface minimum 700 m<sup>2</sup> et
- permettre l'inscription, en dehors des marges de recul et d'isolement, d'un rectangle de dimensions minimum de 10 x 12 mètres.

En outre, dans les deux zones, pour les entités foncières non loties permettant d'inscrire plus de deux parcelles répondant aux critères de constructibilité, le nombre de logements pouvant être construit ne pourra être supérieur à deux fois le nombre de lots susceptibles d'être inscrits dans l'entité foncière en application des critères de constructibilité imposés.

Les règles de l'article UD 5.2. ne s'appliquent pas en cas de construction d'abris de jardin dont la surface au sol n'excède pas 6 m<sup>2</sup> hors tout, ni à l'aménagement, l'extension ou la transformation de bâtiments existants, ni aux installations techniques nécessaires à l'exploitation des voiries et réseaux divers.

## **UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, distance calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 m.

Une distance de 4 m est imposée pour les constructions implantées en bordure de cheminement piétonnier.

### **6.1. Bâtiments principaux**

Le long des rues ou places, où un ensemble de constructions est implanté avec un recul différent, les bâtiments à construire pourront être implantés sur la ligne de construction des bâtiments principaux limitrophes existants.

En cas de décrochement entre les bâtiments principaux limitrophes, l'immeuble à construire sera aligné sur l'un ou l'autre de ces bâtiments ou sera implanté entre ces deux limites.

### **6.2. Bâtiments accessoires et piscines non couvertes**

Les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres dans le terrain naturel peuvent être édifiés dans les marges de recul, avec un minimum de 1 m par rapport à l'alignement de rue.

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement de rue.

### **6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UD 1.1.4.**

- 6.4. Nonobstant les dispositions de l'article UD 6, pour les terrains situés le long de la rue Bartholdi et ayant une limite avec la forêt du Tannenwald-Zuhrenwald, les constructions doivent être implantées obligatoirement dans une bande de terrain comprise entre 6 mètres et 21 mètres par rapport à l'alignement de la rue Bartholdi.

## **UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ( $H = L$  avec mini 4 m). Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 m.  
Elle sera de 3 m pour les piscines non couvertes.

- 7.1.2. Dans le cas où la longueur de façade, côté limite séparative, est inférieure ou égale à 15 mètres (calculée en projection par rapport aux limites séparatives), la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 4 m). Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 m.  
Elle sera de 3 m pour les piscines non couvertes. .

### **7.2. Implantation possible sur limite séparative**

S'il existe sur le terrain voisin une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité à l'article UD 10) ;
- longueur totale sur limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

### **7.3. Pour les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie :**

Des bâtiments accessoires peuvent être édifiés sur limites séparatives (sans autorisation du voisin) dans les conditions suivantes ;

- la hauteur sur limite ne pourra excéder 2,60 mètres, la hauteur totale ne pourra excéder 2,60 mètres pour les toitures-terrasses, 5 mètres pour les autres toitures dont la pente sera au maximum de 45°.

La surface au sol aura au maximum 45 m<sup>2</sup>, les longueurs cumulées des bâtiments accessoires sur un seul côté de la parcelle ne pourront excéder 7 mètres, les longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs pouvant atteindre 14 mètres.

- s'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, elles pourront y être adossées sur tout ou partie de leur longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 2,60 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 2,60 mètres.

**7.4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UD 1.1.4.

## **UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2=L$  avec minimum 3 m).

Toutefois, les bâtiments accessoires d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m pourront s'implanter à une distance minimum de 3 m de toute construction.

Aucune distance minimale n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres constructions.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activités, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher tout en respectant un minimum de 3 m, calculée à partir des façades.

**8.2.** Les extensions et constructions ainsi que les bâtiments accessoires, notamment les garages, pourront être accolés aux bâtiments existants.

## **UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 30 % de la superficie du terrain dans le secteur UDa ;
- 25 % de la superficie du terrain dans les secteurs UDb.

## **UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du sol naturel avant travaux ne pourra pas dépasser 2 niveaux habitables ou à usage professionnel soit :

- 10 mètres au faîtage pour 1 niveau droit + 1 niveau dans les combles ;
- 7 mètres à l'acrotère pour 2 niveaux droits avec toiture-terrasse.

Ne sont pas compris dans cette hauteur, les cheminées, antennes, balustrades, paratonnerres.

### **10.2. Dans les trois secteurs UDa et UDb :**

**10.2.1.** Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable sera implanté au maximum à + 1 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

**10.2.2.** Toutefois,

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à + 1 m par rapport au terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 % le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à + 1,50 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à +2 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle pourra être implantée au maximum à +0,50 m par rapport à ce point d'intersection.

Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

**10.2.3.** Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable pourra se situer à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.

**10.2.4.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principes généraux

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront adaptés aux pentes naturelles.

Il ne devra être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible sera possible ainsi que de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses, mais la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

Il est interdit de réaliser des remblais et des déblais à moins de 1 mètre de la limite parcellaire entre deux propriétés, sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais devront respecter les prospectes appliqués au bâti et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses) est interdit. Les façades latérales et arrières ainsi que les toitures des bâtiments accessoires doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

### 11.2. Longueur des façades

Dans le cas de constructions en bandes ou de collectifs sur des parcelles isolées ou sur plusieurs parcelles contiguës, des possibilités d'adossement pourront être accordées s'il n'en résulte pas une longueur de façade (calculée en projection par rapport aux limites séparatives, voies ou emprises publiques) supérieure à 25 mètres.

### 11.3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur alignement de rue sera limitée à **1,80** mètre. Les clôtures pourront comporter des murs-bahuts d'une hauteur maximum d'un mètre.

Des porches d'une hauteur maximum de 2.60 mètres (à condition qu'aucune partie ne dépasse dans le domaine public) pourront être autorisés.

Les portails devront s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais pourront atteindre 2 m en partie médiane.

La hauteur maximale de la clôture sur limite séparative sera de 2 mètres quel que soit son type.

*Toutefois, pour les équipements publics, ces hauteurs pourront être dépassées quand les contraintes techniques l'exigent, notamment en cas d'installation de dispositifs du type pare-ballons ou autre.*

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

#### **11.4. Bâtiments protégés**

Sans objet.

### **UD 12 STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Il en va de même lors d'une division d'immeuble en vue de la création de logements supplémentaires.

La demande de permis de construire doit comporter la justification du nombre d'emplacements et leurs catégories prévues.

**12.2.** Au moins 50 % des places de stationnement requises pour l'habitation seront réalisées sous forme de garages.

**12.3.** Lorsque les garages collectifs ou individuels sont établis en sous-sol :

- les rampes d'accès auront leur origine à une distance comptée à partir de l'alignement de rue supérieure à 1 m.
- la pente de ces rampes ne doit, en aucun cas, être supérieure à 15 % dans les 5 premiers mètres.

**12.4.** Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes.

### **UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les marges de recul par rapport aux voies et plus généralement les terrains situés à l'avant des constructions seront traités en jardin d'agrément.

**13.2.** Les espaces plantés dans la zone sont à conserver. Tout abattage d'arbre rendu nécessaire pour l'édification d'une construction sera compensé par une plantation équivalente.

- 13.3.** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % de la superficie du terrain dont 20 % d'un seul tenant, et comporter au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté. *Toutefois, cette superficie minimale d'espaces verts ne s'applique pas en cas de transformation, réhabilitation ou changement de destination de bâtiments existants en vue de la réalisation d'équipements publics.*

## SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Articles

#### UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R-123.22 du Code de l'Urbanisme et reproduit à l'annexe 4.1. du présent P.O.S.

Le C.O.S. est fixé à :

- 0.40 pour le secteur UDa ;
- 0,35 pour le secteur UDb ;

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs et publics.

#### UD 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour la création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants.

Cette disposition ne pourra en aucun cas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Dans ce cas, les règles prévues aux articles UD 3 à UD 13 seront applicables.

## CHAPITRE V - ZONE UE

### Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone urbaine équipée destinée aux activités économiques de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire.

Elle comprend un secteur UEa, réservé aux activités économiques de type artisanal, commercial et tertiaire.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Articles

#### **UE I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone, et qui ne sont pas interdites par l'article UE 2.
- 1.2. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.3. Les équipements de superstructure d'intérêt général.

#### **UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **2.1. Dans la zone UE et le secteur UEa sont interdits :**

- 2.1.1. Les constructions à usage d'habitation sauf les logements de service nécessités par le contrôle et la surveillance techniques et continus des installations en activité ;
- 2.1.2. les constructions à vocation touristique ;
- 2.1.3. les bâtiments agricoles ;
- 2.1.4. les dépôts et stockages de ferrailles (à l'exception, dans la zone UE stricte, des entreposages liés aux activités de la zone portuaire), de vieux matériaux ou véhicules, de déchets et matières de toute nature qui engendrent des nuisances ou risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes ou la sécurité du voisinage en dehors des déchetteries municipales contrôlées ;
- 2.1.5. les parcs d'attractions ;
- 2.1.6. les habitations légères de loisirs, sauf celles destinées à l'expo-vente ;
- 2.1.7. les garages collectifs de caravanes, sauf ceux destinés à l'expo-vente ;
- 2.1.8. le stationnement isolé de caravanes ;

- 2.1.9. les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- 2.1.10. les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.1.11. les carrières ;
- 2.1.12. les étangs ;
- 2.1.13. les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 2.1.14. les parcs résidentiels de loisirs ;
- 2.2. **Dans le secteur UEa sont interdits en outre :**
  - 2.2.1. les constructions à usage industriel ;
  - 2.2.2. les entrepôts non liés à une activité artisanale ou commerciale présente dans le secteur.

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

### Articles

#### UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

#### 3.1. Accès en bordure des voies

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la qualité et de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic. Les stations service auront des pistes de décélération et d'accélération conformes aux normes en vigueur.

**Sauf dans le secteur UEa**, les accès poids lourds à chaque propriété seront dégagés et non bâtis sur une largeur d'au moins 5 mètres de chaque côté des entrées.

**En secteur UEa**, le nombre d'accès carrossables à l'avenue G. Dollfus est limité à un seul accès de 8 mètres de largeur maximum.

### **3.2. Accès privés pour des terrains situés à l'arrière**

Les accès et voies privés auront une longueur maximum de 150 mètres et une largeur minimum de 8 mètres. Une plate-forme de retournement de 11 mètres minimum de rayon sera prévue à moins que le retournement ne soit possible à l'intérieur du ou des terrains desservis.

## **UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 : Eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée par le réseau public d'adduction d'eau.

### **4.2. Assainissement**

Toute installation de raccordement au réseau général d'assainissement sera équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux d'égout conformément au règlement en vigueur.

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ; l'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités industrielles, artisanales ou commerciales est subordonnée à un prétraitement approprié, si la réglementation l'exige.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, dans la zone UE stricte (c'est-à-dire secteur UEa excepté), tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau public est interdit. La réalisation de puits individuels ou épandage est obligatoire et à exécuter selon la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur UEa**, un bassin de rétention pourra être exigé en fonction du débit de fuite admissible.

### **4.3. Téléphone, électricité, gaz et câble**

Tous les branchements privés devront être réalisés en souterrain pour toute nouvelle construction.

## **UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

## **UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point d'un bâtiment ne doit pas être situé à moins de 6 mètres des voies et emprises publiques.

Cette marge pourra être réduite pour les bâtiments de gardiennage et auvents qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite d'emprise publique, à condition de ne pas gêner la circulation publique en diminuant la visibilité aux sorties des véhicules.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général visés à l'article UE 1.3.

## **UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres ( $H/2 = L$  avec mini 4 m) sous réserve des prescriptions de sécurité incendie.

Toutefois, dans la zone UE stricte (c'est-à-dire secteur UEa excepté), pour les terrains situés en limite avec une autre zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres ( $H = L$  avec mini 6 m).

### **7.2. Implantation possible sur limite séparative**

S'il existe sur le terrain voisin une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité à l'article UE 10) ;
- longueur totale sur limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

### 7.3. **Au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement :**

Des bâtiments accessoires peuvent être édifiés sur limites séparatives (sans autorisation du voisin) dans les conditions suivantes :

- la hauteur sur limite ne pourra excéder 2,60 mètres, la hauteur totale ne pourra excéder 2,60 mètres pour les toitures terrasses, 5 mètres pour les autres toitures dont la pente sera au maximum de 45°. La surface au sol aura au maximum 45 m<sup>2</sup>, les longueurs cumulées des bâtiments accessoires sur un seul côté de la parcelle ne pourront excéder 7 mètres, les longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs pouvant atteindre 14 mètres ;
- s'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, elles pourront y être adossées sur tout ou partie de leur longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 2,60 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 2,60 mètres.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général visés à l'article UE 1.3.

### **UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 3 m).

### **UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature sera au maximum de 70 % de la superficie du terrain.

### **UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur hors tout est limitée à 20 mètres. Sont exclus de cette hauteur maximum les éléments techniques indispensables et les éléments décoratifs.

**Dans le secteur UEa**, la hauteur hors tout est limitée à 15 mètres. Cette hauteur maximum ne prend pas en compte les éléments techniques indispensables et les éléments décoratifs.

En outre, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points ( $H=L$ ).

## **UE II : ASPECT EXTERIEUR**

### **II.1. Principes généraux**

#### **11.1. Principe général**

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

Les aires de stockage seront visuellement cachées par rapport aux axes et voies de circulations. Elles sont interdites sur les marges de recul par rapport aux voies.

#### **II.2. Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour des raisons de sécurité, de nuisances liées au bruit, une clôture d'une hauteur supérieure peut être autorisée.

## **UE 12 : STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

**13.2.** **Dans la zone UE stricte**, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain et comporter au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.

En outre, les marges de recul par rapport aux limites de la zone seront obligatoirement aménagées en espaces verts et plantés d'arbres.

**13.3.** **Dans le secteur UEa**, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain et comporter au moins un arbre à haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces plantés dont un alignement d'arbres le long de l'avenue G. Dollfus.

**SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Articles**

**UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UE. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultant de l'application des règles UE 3 à UE 13.

**UE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE VI - ZONE UF

### Caractère de la zone UF

La zone UF est une zone déjà urbanisée s'étendant de part et d'autre de la rue de Mulhouse et englobant une partie des rues y débouchant. Les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les commerces, les bureaux, les services ainsi que l'habitation.

Elle est divisée en 7 secteurs :

- le secteur UFa ; entourant l'Eglise Notre-Dame ("le Couvent") ;
- le secteur UFb ; côté impair de la rue de Mulhouse entre la rue de Habsheim et la rue du Jura ;
- le secteur UFc ; côté impair de la rue de Mulhouse entre la rue du Jura et la rue Clémenceau ;
- le secteur UFd ; côté pair de la rue de Mulhouse entre le carrefour du Couvent et la rue des Ateliers ;
- le secteur UFe ; côté pair de la rue de Mulhouse entre la rue des Ateliers et la rue Paul Kullmann ;
- le secteur UFF ; côté pair de la rue de Mulhouse entre la rue Paul Kullmann et la rue de la Marne ;
- le secteur UFG ; côté pair de la rue de Mulhouse entre la rue de la Marne et la rue du Mal Foch.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Articles

#### UF I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1.1. Sont admises :

1.2. Les occupations et utilisations du sol, compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article UF 1.2 et qui ne sont pas interdites par l'article UF 2.

1.1.2. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

1.1.3. Sont admises mais néanmoins soumises à autorisation d'installations et travaux divers :

- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir plus de 10 véhicules ;
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

1.1.4. Les locaux situés au rez-de-chaussée et donnant sur la rue de Mulhouse seront prioritairement affectés au commerce et aux services.

- 1.1.5. La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise à l'identique à l'exception de la hauteur réglementée à l'article UF 10.
- 1.1.6. Les équipements de superstructure d'intérêt général ou économique.
- 1.2. **Sont admis sous condition :**
- 1.2.1. La transformation des annexes ou locaux d'activités en logements peut être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les dispositions des articles UF 7, UF 8, UF 9, UF 12, UF 13 et UF 14 ne sont pas respectées sur le terrain.
- 1.2.2. Les constructions à usage d'activités comportant des installations classées (ainsi que l'extension des établissements existants comportant une installation classée), à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2.3. Les entrepôts nécessaires à une activité existante, dès lors qu'ils ne sont pas situés en façade sur rue.
- 1.2.4. Les bâtiments accessoires dans les secteurs UFa, UFb, UFc, UFd, UFe et UFe dans les conditions de l'article UF 7.2.2.1.
- 1.2.5. Les bâtiments accessoires dans le secteur UFe dans les conditions de l'article UF 7.2.2.2.

## **UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1. Les constructions à usage agricole.
- 2.2. La création de stations-service et d'aires de lavage.
- 2.3. La démolition ou l'altération des façades et toitures, vues depuis l'espace public, d'une construction repérée au plan de zonage sous le graphisme "façade à protéger", à moins que son état de dégradation n'en permette pas la restauration. Dans ce cas, la reconstruction à l'identique peut alors être imposée.
- 2.4. Les constructions à usage commercial dont la surface de vente excède 1000 m<sup>2</sup>.
- 2.5. Les bâtiments accessoires y compris les garages et les piscines sont interdits en bordure de voie (dans une profondeur de 15 m mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques).
- 2.6. Une affectation autre qu'à usage commercial au rez-de-chaussée des bâtiments en bordure de l'emplacement réservé n° 14 (parking rue Foch).
- 2.7. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- 2.8. L'aménagement ou l'extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.O.S. des activités industrielles ou artisanales.

- 2.9. Toute occupation ou utilisation du sol (en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature) qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage.
- 2.10. Les parcs d'attractions.
- 2.11. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.12. Les habitations légères de loisirs.
- 2.13. Les garages collectifs de caravanes.
- 2.14. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 2.15. Les carrières.
- 2.16. Les étangs.
- 2.17. Le stationnement isolé de caravanes.
- 2.18. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

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

### Articles

#### UF 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions prévues par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies (publiques ou privées) dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.3. **Accès en bordure des voies**

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 6 mètres de largeur maximum jusqu'à 30 mètres de façade sur rue. Les propriétés dont la largeur de façade cumulée sur une ou plusieurs rues est supérieure à 30 mètres, peuvent comporter 2 accès maximum à la voie publique.

### **3.4. Accès privés pour des terrains situés à l'arrière**

Ces accès doivent avoir une emprise minimale de :

- 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 logement au plus ;
- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 ou 3 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus ;
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces largeurs minimales peuvent être augmentées).

Les accès privés de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de tourner.

## **UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 : Eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

### **4.2. Assainissement**

Toute installation de raccordement au réseau général d'assainissement sera équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux d'égout.

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités industrielles, artisanales ou commerciales est subordonnée à un pré-traitement approprié, si la réglementation l'exige.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Un bassin de rétention pourra être exigé en fonction du débit de fuite admissible.

### **4.3. Téléphone, électricité, gaz et câble**

Tous les branchements privés devront être réalisés en souterrain pour toute nouvelle construction.

## **UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier le permis de construire peut être refusé.

## **UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Bâtiments principaux**

#### **6.1.1. Secteurs UFa, UFb, UFd, UFe, UFF, UFG**

- les constructions ayant façade sur la rue de Mulhouse doivent être implantées à l'alignement de cette voie ;
- les constructions ayant façade sur les rues autres que la rue de Mulhouse peuvent être implantées à l'alignement de ces voies.

#### **6.1.2. Secteur UFc**

Au moins un point du bâtiment devra être implanté sur l'alignement de rue ou le long de la surcharge graphique là où elle existe et la façade côté rue devra être perpendiculaire à l'une des limites latérales.

**6.1.3.** Nonobstant l'article UF 6.1.1. dans les sections de rue où existe un alignement architectural particulier des façades, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement architectural afin de réaliser une unité.

**6.1.4.** Pour les terrains situés à une intersection de rues, un traitement architectural particulier de l'angle, en recul de faible ampleur par rapport aux alignements peut être imposé pour une meilleure insertion paysagère ou pour des motifs techniques.

**6.2.** Les constructions au-delà des 15 premiers mètres sont admises nonobstant les règles de l'article UF 6.1. lorsqu'il existe déjà un bâtiment principal donnant sur la rue.

**6.3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UF 1.1.6.

**6.4.** Les règles de l'article UF 6.1.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments comportant des "façades à protéger". Elles ne s'appliquent pas non plus aux terrains touchés par une surcharge graphique imposant un recul différent par rapport aux voies (graphisme figurant au plan de zonage sous "règle architecturale particulière imposant l'implantation des constructions le long de la surcharge graphique").

Pour ces terrains, l'implantation le long de cette surcharge est obligatoire.

## **UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dans une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques**

**7.1.1. A l'exception du secteur UFa**, les bâtiments doivent être implantés, soit en ordre urbain continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur une limite séparative latérale. Dans ce dernier cas, la distance par rapport à l'autre limite séparative sera au moins égale à 5 mètres.

**7.1.2.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative arrière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 4 m).

### **7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques**

#### **7.2.1. Bâtiments principaux**

**7.2.1.1. Dans les secteurs UFb, UFc, UFd, UFe, UFF, UFG**, les bâtiments principaux doivent être implantés à une distance qui, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $H = L$  avec mini 4 m), et 3 m pour les piscines non couvertes.

**7.2.1.2. Dans le secteur UFa**, les bâtiments principaux doivent être implantés à une distance qui, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 4 m), et 3 m pour les piscines non couvertes.

#### **7.2.1.3. Implantation possible sur limite séparative des bâtiments principaux**

S'il existe sur le terrain voisin une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité à l'article UF 10) ;
- longueur totale sur limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

## 7.2.2. Bâtiments accessoires

7.2.2.1. Dans les secteurs UFa, UFb, UFc, UFd, Uff et UFG, les bâtiments accessoires ne peuvent être édifiés sur limites séparatives (sans autorisation du voisin) qu'aux conditions suivantes :

- La hauteur sur limite ne pourra excéder 2,60 mètres ; la hauteur totale ne pourra excéder 2,60 mètres pour les toitures terrasses, 5 mètres pour les autres toitures dont la pente sera au maximum de 45°.

La surface au sol aura au maximum 45 m<sup>2</sup>, les longueurs cumulées des bâtiments accessoires sur un seul côté de la parcelle ne pourront excéder 7 mètres, les longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs pouvant atteindre 14 mètres.

- S'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, ils pourront y être adossés sur tout ou partie de leur longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 2,60 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 2,60 mètres.

7.2.2.2. Dans le secteur UFe, des bâtiments accessoires doivent être implantés à une distance qui, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $H/2 = L$ ).

7.2.2.3. Des garages enterrés ou semi-enterrés dont le niveau de la dalle supérieur ne dépasse pas de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel peuvent être édifiés sur limite séparative. Dans les autres cas, un recul égal à la hauteur hors sol du garage avec un minimum de 2 m sera imposé.

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou lorsque les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux bâtiments comportant des "façades à protéger" sauf en cas d'extension.

Elles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article UF 1.1.6.

7.4. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres pour les piscines non couvertes.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 3 m).

Toutefois les bâtiments accessoires d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres pourront s'implanter à une distance minimum de 3 m de toute construction.

Aucune distance minimale n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres constructions.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activités, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

- 8.2. Les extensions des constructions ainsi que les bâtiments accessoires, notamment les garages, pourront être accolés aux bâtiments existants.

## **UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. **Dans une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques**

- 10.1.1. La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du sol naturel avant travaux, sera comprise :

**Dans les secteurs UFa, UFb et UFd** entre 4 niveaux minimum et 5 niveaux maximum combles compris étant précisé qu'il ne pourra être réalisé qu'un niveau habitable dans les combles.

**Dans les secteurs UFe et Uff** entre 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum combles compris étant précisé qu'il ne pourra être réalisé qu'un niveau habitable dans les combles.

**Dans les secteurs UFc et UFG**, entre 2 niveaux minimum et 3 niveaux maximum combles compris étant précisé qu'il ne pourra être réalisé qu'un niveau habitable dans les combles.

- 10.1.2. **Dans les sept secteurs**, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable sera implanté au maximum à + 1 m par rapport au terrain naturel. Cette cote sera appréciée sur l'alignement de rue dans l'axe central perpendiculaire à la rue de la façade ou tranche de façade tramée (suivant article UF 11).

- 10.2. **Au-delà des 15 premiers mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.**

- 10.2.1. **Dans les secteurs UFb, UFc, UFd, UFe, Uff, UFG**, la hauteur des constructions sera minorée de 1 niveau par rapport aux bâtiments donnant sur la rue de Mulhouse.

**10.2.2.** Dans le secteur UFa, la hauteur des immeubles comptée à partir du sol naturel au point le plus défavorable avant travaux sera de 5 niveaux maximum.

**10.3.** Les équipements d'infrastructure tels que cheminées, souches de ventilation, machinerie d'ascenseur sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **UF II : ASPECT EXTERIEUR**

### **II.1. Dispositions générales**

Conformément à l'article R.III-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses) est interdit. Les façades latérales et arrières ainsi que les toitures des bâtiments accessoires doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

### **II.2. Façades donnant sur espaces publics**

Les façades donnant sur l'espace public comporteront des séquences tramées dont la largeur s'inspirera des façades des bâtiments répertoriés au plan de zonage sous le graphisme "façades à protéger". Ces séquences tramées se différencieront par le traitement des ouvertures, des modénatures, des matériaux ou couleurs employés.

Le traitement des façades commerciales sur l'espace public doit être limité au rez-de-chaussée. Au cas où le même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit respecter le rythme des immeubles et des trames de façades.

Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage, doivent s'intégrer aux façades des édifices et à la trame des ouvertures.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 0,50 m par rapport au mur de façade sont autorisés.

Les saillies n'excédant pas 0.80 m par rapport au plan vertical des façades, peuvent être autorisées à partir du 1<sup>er</sup> étage. Elles ne dépasseront pas une longueur cumulée correspondant à la moitié de la largeur de la façade.

A compter du 1<sup>er</sup> étage, les ouvertures doivent être implantées de manière à laisser apparaître une superposition des fenêtres.

Les garde-corps ne peuvent être réalisés exclusivement en plein.

### **II.3. Toitures**

Une même toiture peut couvrir plusieurs trames de façade.

Sauf dans le secteur UFa, les pans de toiture doivent être parallèles à la rue, d'une inclinaison au moins égale à 45°.

Les toitures à la Mansard sont autorisées indépendamment des règles d'inclinaison ci-dessus.

Les corniches visibles depuis l'espace public sont à traiter en s'inspirant de la forme traditionnelle des corniches des bâtiments remarquables de la zone. Ces dernières auront une saillie n'excédant pas 0,80 m par rapport au plan vertical des façades.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges. La somme de leur largeur doit être inférieure ou égale à la moitié de la longueur de la toiture. Leur plan vertical ne doit pas venir en avant de celui de la façade. En outre, les lucarnes doivent se superposer aux lignes qui structurent l'implantation des ouvertures de la façade.

Sauf dans le secteur UFa, les châssis de toit et les terrasses en toiture sont interdits sur rue.

Les ouvrages particuliers : cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, ouvrages techniques divers, doivent, sauf impossibilité technique, être intégrés dans les toitures.

Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

### **11.4. Ravalement de façades**

Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade ou trame de façade sont interdits.

### **II.5. Bâtiments protégés**

Les travaux portant sur les bâtiments dont les façades ont été répertoriées au plan de zonage sous le graphisme "façade à protéger" devront être réalisés de manière à ne pas altérer l'aspect général des constructions.

Les extensions de ces constructions sont autorisées si elles s'inscrivent dans le caractère de la construction d'origine par l'emploi notamment de matériaux et de modénatures appropriés.

Si une extension à l'avant du bâtiment ou en prolongement devait être envisagée, la hauteur ainsi que l'aspect général de la construction devrait être conservé.

## **II.6. Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures sur alignement de rue sera de 2 m. Les clôtures pourront comporter des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,50 m. La partie à claire-voie devra être ouvragée. Les garages semi-enterrés en application des dispositions de l'article UF 7.2.2.3. pourront être surmontés d'une clôture, la hauteur totale par rapport au terrain naturel ne pourra être supérieure à 2,50 m et la clôture exclusivement en claire-voie.

Le P.V.C. ainsi que les grillages à mailles sont exclus le long de l'alignement.

Il faudra dans tous les cas privilégier les couleurs et teintes sombres afin de rappeler l'aspect des grilles traditionnelles anciennes.

Au-delà de l'alignement de rue, la hauteur maximale de la clôture sur limite séparative sera de 2 m quel que soit le type.

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

## **11.7. Création architecturale**

Des projets s'éloignant des dispositions des articles UF 11.2. à UF 11.3. peuvent être autorisés s'ils font apparaître leur inscription harmonieuse dans le tissu environnant, leur apport au renforcement du caractère de la zone et la prise en considération des éléments caractéristiques sur lesquels repose l'intérêt des lieux.

## **UF 12 : STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Il en va de même lors d'une division d'immeuble en vue de la création de logement supplémentaire.

La demande de permis de construire doit comporter la justification du nombre d'emplacements et leurs catégories prévues.

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :

- la réalisation ou l'acquisition de places à une distance inférieure à 300 m ou la concession de places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou encore le versement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 alinéas 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

- 12.2. Au moins 50 % des places de stationnement requises seront réalisées sous forme de garage à l'exception du secteur UFe.
- 12.3. Lorsque les garages collectifs ou individuels sont établis en sous-sol :
- les rampes d'accès auront leur origine à une distance comptée à partir de l'alignement de rue supérieur à 1 m ;
  - la pente des ces rampes ne doit, en aucun cas, être supérieure à 15 % dans les 5 premiers mètres.
- 12.4. Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes.

### **UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain *pouvant être aménagée sous forme de dalles-gazons. Toutefois, cette superficie minimale d'espaces verts ne s'applique pas en cas de transformation, réhabilitation ou changement de destination de bâtiments existants, et ce, quelle qu'en soit leur affectation.*
- 13.2. Les parties comprises au-dessus des garages enterrés devront être traitées en espace paysager.

### **SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Articles**

#### **UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UF. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des régies UF 3 à UF 13.

#### **UF 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE 1II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I - ZONE NA

#### Caractère de la zone NA

La zone NA couvre tous les secteurs d'urbanisation future, urbanisables ou non dans le cadre du présent P.O.S., mais sous forme organisée, réservés essentiellement à l'habitat et aux services qui y sont liés.

Cette zone comporte :

- d'une part, la zone NA qui n'est pas urbanisable dans le cadre du présent P.O.S. mais qui est destinée à être urbanisée dans l'avenir par la voie d'une modification du P.O.S. ;
- la zone NA correspondant aux collines de Riedisheim fait l'objet, pour certaines parties, d'une réglementation au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;
- d'autre part les secteurs NAc et NAd, urbanisables selon les règles prévues aux articles NA 1 à NA 15.

#### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Articles

#### NA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1.1. Dans les secteurs NAc et NAd sont admis :

1.1.1. Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article NA 1.2. et qui ne sont pas interdites par l'article NA 2. à savoir les constructions à usage d'habitat, de bureau et de services à condition que le premier lotisseur, constructeur ou aménageur du secteur :

- fournisse un plan d'aménagement de l'ensemble du secteur faisant apparaître les équipements publics ;
- réalise une première tranche portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare (ou la totalité du secteur si sa superficie est inférieure à cette superficie minimale).

En outre, les équipements propres à chaque opération sont à la charge du lotisseur, constructeur ou aménageur.

1.1.2. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

1.1.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sous réserve du respect de l'article NA 10.

1.1.4. Les équipements de superstructure d'intérêt général ou économique.

**1.2. Dans les secteurs NAc et NAd, sont admis sous conditions :**

- 1.2.1. La transformation des annexes ou locaux d'activités en logements peut être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales, si les dispositions des articles NA 7, NA 8, NA 9, NA 12, NA 13 et NA 14 ne sont pas respectées sur le terrain.
- 1.2.2. Les constructions à usage d'activités comportant des installations classées (ainsi que l'extension des établissements existants comportant une installation classée), à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage d'habitations.

**1.3. Dans la zone NA et les secteurs NAc et NAd, sont admis :**

- les équipements d'infrastructure d'utilité publique et les annexes techniques ;
- l'aménagement, la transformation et l'extension de faible importance des bâtiments existants, avec un maximum de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols ;
- les abris de jardins démontables et hors sol de surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**1.4. Dans la zone NA stricte :**

Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan de zonage doivent être maintenus (vergers, prés, bois et broussailles).

Concernant les prés, ils peuvent être plantés d'arbres, à l'exception des résineux.

Concernant les vergers, le défrichement en vue de les régénérer est admis de même que leur mutation en vignes.

**NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1. Les constructions à usage agricole.
- 2.2. La création de stations-service et d'aires de lavage.
- 2.3. Les constructions à usage commercial de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 2.4. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- 2.5. L'aménagement ou l'extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.O.S. des activités industrielles ou artisanales.

- 2.6. Toute occupation ou utilisation du sol (en particulier les dépôts et stockages de ferrailles, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature) qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage, en dehors des déchetteries municipales contrôlées.
- 2.7. Les parcs d'attractions.
- 2.8. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.9. Les habitations légères de loisirs.
- 2.10. Les garages collectifs de caravanes.
- 2.11. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.12. Le stationnement isolé de caravanes.
- 2.13. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 2.14. Les carrières.
- 2.15. Les étangs.
- 2.16. Le retournement des prés, repérés, au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, en vue d'une mise en culture des terres est interdit.

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

### Articles

#### NA 3 : ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

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

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

### **3.1.2. Accès en bordure des voies**

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum jusqu'à 30 mètres de façade sur rue. Les propriétés, dont la largeur de façade cumulée sur une ou plusieurs rues est supérieure à 30 mètres, peuvent comporter 2 accès maximum à la voie publique.

Par ailleurs, un accès supplémentaire de 4 m permettant la desserte d'un emplacement de stationnement non clos et accessible directement depuis la rue peut être créé.

### **3.1.3. Accès privés pour des terrains situés à l'arrière**

Ces accès doivent avoir une emprise minimale de :

- 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 1 logement au plus ;
- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 ou 3 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements et plus ;
- 6 mètres pour les activités et les services (pour des raisons techniques, ces largeurs minimales peuvent être augmentées).

Les accès privés de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de tourner.

## **3.2. Voirie**

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

## **NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

### **4.2. Assainissement**

Toute installation de raccordement au réseau général d'assainissement sera équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux d'égout.

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités industrielles, artisanales ou commerciales est subordonnée à un pré-traitement approprié, si la réglementation l'exige.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Un bassin de rétention pourra être exigé en fonction du débit de fuite admissible.

#### 4.3. Téléphone, électricité, gaz et câble

Tous les branchements privés devront être réalisés en souterrain pour toute nouvelle construction.

### NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

5.2. Pour être constructibles les parcelles devront présenter les normes minimales suivantes :

- NAc :
  - surface minimum 700 m<sup>2</sup> et
  - permettre l'inscription, en dehors des marges de recul et d'isolement, d'un rectangle de dimensions minimum de 10 x 12 mètres.
- NAd :
  - surface minimum 500 m<sup>2</sup> et
  - permettre l'inscription, en dehors des marges de recul et d'isolement, d'un rectangle de dimensions minimum de 8 x 10 mètres.

- 5.3. En outre, dans les deux zones, pour les entités foncières non loties permettant d'inscrire plus de deux parcelles répondant aux critères de constructibilité, le nombre de logements pouvant être construit ne pourra être supérieur à deux fois le nombre de lots susceptibles d'être inscrits dans l'entité foncière en application des critères de constructibilité imposés.

Les règles de l'article NA 5.2. ne s'appliquent pas en cas de construction d'abris de jardin dont la surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> hors tout, ni à l'aménagement, l'extension ou la transformation de bâtiments existants, ni aux installations techniques nécessaires à l'exploitation des voiries et réseaux divers.

#### **Dans les secteurs NAc et NAd :**

##### **6.1. Bâtiments principaux**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 m. Une distance de 4 mètres est imposée pour les constructions implantées en bordure de cheminement piéton.

##### **6.2. Bâtiments accessoires et piscines non couvertes**

Les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres dans le terrain naturel peuvent être édifiés dans les marges de recul avec un minimum de 1 m par rapport à l'alignement de rue.

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement de rue.

- 6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article NA 1.1.4.

#### **NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dans les secteurs NAc et NAd :**

##### **7.1. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives.**

- 7.1.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres ( $H = L$  avec mini 4 m). Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 m. Elle sera de 3 m pour les piscines non couvertes.

**7.1.2.** Dans le cas où la longueur de façade, côté limite séparative, est inférieure ou égale à 15 mètres (calculée en projection par rapport aux limites séparatives), la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 4 m), Cette distance est calculée par rapport au mur de façade lorsque le débord de toiture ne dépasse pas 0,50 m.  
Elle sera de 3 m pour les piscines non couvertes.

**7.2. Pour les bâtiments accessoires, au-delà d'une profondeur de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie :**

Des bâtiments accessoires peuvent être édifiés sur limites séparatives (sans autorisation du voisin) dans les conditions suivantes :

- la hauteur sur limite ne pourra excéder 2,60 mètres, la hauteur totale ne pourra excéder 2,60 mètres pour les toitures terrasses, 5 mètres pour les autres toitures dont la pente sera au maximum de 45°. La surface au sol aura au maximum 45 m<sup>2</sup>, les longueurs cumulées des bâtiments accessoires sur un seul côté de la parcelle ne pourront excéder 7 mètres, les longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs pouvant atteindre 14 mètres ;
- s'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, elles pourront y être adossées sur tout ou partie de leur longueur. Leur hauteur sur limite pourra atteindre 2,60 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 2,60 mètres.

**7.3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure d'intérêt général ou économique visés à l'article NA 1.1.4.

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

**8.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = L$  avec mini 3 m).

Toutefois les bâtiments accessoires d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres pourront s'implanter à une distance minimum de 3 m de toute construction.

Aucune distance minimale n'est à respecter entre les piscines non couvertes et les autres constructions.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activités, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher tout en respectant un minimum de 3 m, calculé à partir des façades.

- 8.2. Les extensions et constructions ainsi que les bâtiments accessoires, notamment les garages, pourront être accolés aux bâtiments existants.

## **NA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain dans le secteur NAc et 30 % de la superficie du terrain dans le secteur NAd.

## **NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du sol naturel avant travaux ne pourra pas dépasser :

- Dans les secteurs NAc et NAd :  
2 niveaux habitables ou à usage professionnel soit :
  - \* 10 mètres au faitage pour 1 niveau droit + 1 niveau dans les combles ;
  - \* 7 mètres à l'acrotère pour 2 niveaux droits avec toiture-terrasse.

Ne sont pas compris dans cette hauteur, les cheminées, antennes, balustrades et paratonnerres.

- 10.2. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable sera implanté au maximum à + 1 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment.

### **10.2.1. Toutefois,**

- lorsque le terrain naturel accuse une pente inférieure à 5 %, le niveau fini de 30 % de la surface de la dalle du rez-de-chaussée est autorisé à une hauteur supérieure à + 1 m par rapport au terrain naturel ;
- lorsque le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à 5 % et inférieure à 10 % le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à + 1,50 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsque le terrain accuse une pente supérieure ou égale à 10 %, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au maximum à +2 m par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable dans l'emprise du bâtiment ;
- lorsqu'une construction est implantée à la marge de recul par rapport à toute voie publique et que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable se situerait, après application des règles précitées, à un niveau inférieur à celui du point d'intersection de l'axe de cette voie publique et du plan axial vertical de la façade lui faisant face, la dalle pourra être implantée au maximum à +0,50 m par rapport à ce point d'intersection.

Cette règle s'applique également à toute voie destinée à être incorporée au domaine public.

- 10.2.2.** Par ailleurs, en cas d'extension d'une construction ou d'adossement entre deux bâtiments limitrophes, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée habitable pourra se situer à la même hauteur que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée existant.
- 10.2.3.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **NA II : ASPECT EXTERIEUR**

### **II.1. Principes généraux**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront adaptés aux pentes naturelles.

Il ne devra être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle.

L'exécution de remblais en pente faible sera possible ainsi que de remblais architecturés et structurés par des murets-terrasses, mais la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la dalle du rez-de-chaussée.

Il est interdit de réaliser des remblais et des déblais à moins de 1 mètre de toute limite parcellaire entre deux propriétés sauf pour la mise à niveau avec la voirie.

Les terrasses sur remblais devront respecter les prospects appliqués au bâti et respecter les précédentes dispositions concernant l'exécution des pentes.

Les toitures en pente de forme tronquée en faitage sont interdites, à l'exception des croupes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (tels que briques creuses) est interdit. Les façades latérales et arrières ainsi que les toitures des bâtiments accessoires doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur avec celui des façades principales.

### **11.2. Longueur des façades**

Dans le cas de constructions en bandes ou de collectifs sur des parcelles isolées ou sur plusieurs parcelles contiguës des possibilités d'adossement pourront être accordées s'il n'en résulte pas une longueur de façade (calculée en projection par rapport aux limites séparatives, voies ou emprises publiques) supérieure à 25 mètres.

## **II.3. Clôtures**

### **II.3.1. Dans la zone NA stricte :**

Seules les clôtures à claire-voie de nature précaire et d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées.

### **II.3.2. Dans les secteurs NAc et NAd :**

La hauteur maximale des clôtures sur alignement de rue sera limitée à **1,80** mètre. Les clôtures pourront comporter des murs-bahuts d'une hauteur maximum d'un mètre.

Des porches d'une hauteur maximum de 2,60 mètres (à condition qu'aucune partie ne dépasse dans le domaine public) pourront être autorisés.

Les portails devront s'aligner aux deux extrémités sur la hauteur de la clôture mais pourront atteindre 2 mètres en partie médiane.

La hauteur maximale de la clôture sur limite séparative sera de 2 mètres quel que soit son type.

*Toutefois, pour les équipements publics, ces hauteurs pourront être dépassées quand les contraintes techniques l'exigent, notamment en cas d'installation de dispositifs du type pare-ballons ou autre.*

### **11.3.3. Dans les secteurs NA, NAc et NAd :** lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés contiguës se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel.

## **NA 12 STATIONNEMENT**

### **12.1.** Lors de toute construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Il en va de même lors d'une division d'immeuble en vue de la création de logement supplémentaire.

La demande de permis de construire doit comporter la justification du nombre d'emplacements et leurs catégories prévues.

### **12.2.** Au moins 50 % des places de stationnement requises pour l'habitation seront réalisées sous forme de garages.

### **12.3.** Lorsque les garages collectifs ou individuels sont établis en sous-sol :

- les rampes d'accès auront leur origine à une distance comptée à partir de l'alignement de rue supérieur à 1 m ;

- la pente des ces rampes ne doit, en aucun cas, être supérieure à 15 % dans les 5 premiers mètres.

**12.4.** Pour la détermination des besoins en stationnement résultant de l'application des normes de stationnement prévues, il peut être tenu compte d'une polyvalence éventuelle d'utilisation d'aires existantes.

### **NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les marges de recul par rapport aux voies et plus généralement les terrains situés à l'avant des constructions seront traités en jardin d'agrément.

**13.2.** Les espaces plantés dans la zone sont à conserver. Tout abattage d'arbre rendu nécessaire pour l'édification d'une construction sera compensé par une plantation équivalente.

**13.3.** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % dans les secteurs NAc et NAd de la superficie du terrain dont 20 % d'un seul tenant, et comporter au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

### **SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Articles**

#### **NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (CO.S.) défini à l'article R-123.22 du Code de l'Urbanisme et reproduit à l'annexe 4.1. du présent P.O.S.

Le CO.S. est fixé à :

- 0,35 pour le secteur NAc ;
- 0.40 pour le secteur NAd.

Le CO.S. n'est pas applicable aux équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs et publics.

#### **NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.OS est autorisé en NAc et NAd pour la création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants.

Cette disposition ne pourra en aucun cas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Dans ce cas, les règles prévues aux articles NA 3 à NA 13 seront applicables.

## **CHAPITRE II - ZONE NC**

### **Caractère de la zone NC**

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole.

#### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Articles**

##### **NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 1.1. L'aménagement, la transformation et l'extension de faible importance des bâtiments d'habitation existants, avec un maximum de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols.
- 1.2. Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des installations classées, à condition que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire et à raison d'un logement par exploitation.

Ces constructions devront être édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être obligatoirement antérieure.

- 1.4. Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes publiques.
- 1.5. L'opération prévue en emplacement réservé au plan de zonage.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

##### **NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées expressément à l'article NC 1.
- 2.2. Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les défrichements ainsi que toute occupation et utilisation des sols contraire à la vocation de l'espace boisé.

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

### Articles

#### **NC 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental ainsi que les réglementations relatives aux eaux destinées à la consommation humaine et aux eaux usées sont applicables.

#### **NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour pouvoir accueillir des bâtiments agricoles et une maison d'habitation destinée au logement de l'agriculteur, l'unité foncière devra présenter une superficie minimale de 4000 m<sup>2</sup>.

#### **NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies, chemins ruraux et sentiers.

#### **NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres ( $H = L$  avec mini 4 m).

## **NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activités, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher tout en respectant un minimum de 3 m, calculé à partir des façades.

Les extensions et constructions ainsi que les bâtiments accessoires notamment les garages pourront être accolés aux bâtiments existants.

## **NC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **NC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations admises, calculée à partir du terrain naturel préexistant avant travaux, ne pourra excéder 10 mètres au faitage.

Dans la hauteur maximale définie ci-dessus ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tel que cheminées, antennes, balustrades et paratonnerres.

## **NC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**II.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieure des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**II.2.** Toutes les parties extérieures des constructions ou extensions devront être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

### **II.3. Clôtures**

Seules les clôtures à claire-voie, de nature précaire et d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées.

## **NC 12 : STATIONNEMENT**

Toutes dispositions seront prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement, soit assuré en dehors de l'emprise des voies et sentiers existant ou futurs, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

### **NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1. Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés.
- 13.2. Tout abattage d'arbre sera compensé par une plantation équivalente.
- 13.3. Les abords des constructions et installations admises dans la zone NC devront être plantés d'essence locale (feuillus, arbres fruitiers... ) afin d'atténuer l'impact visuel des bâtiments.

### **SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Articles**

#### **NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

#### **NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE III - ZONE ND

### Caractère de la zone ND

La zone ND est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, qu'il convient de protéger contre l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et des risques naturels. Elle est composée de 2 secteurs :

- le secteur NDa correspondant aux collines de Riedisheim et qui a fait l'objet d'une réglementation au titre de l'article L.-123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;
- le secteur NDb correspondant à un secteur de risque (éboulement).

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Articles

#### ND I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### Dans les secteurs NDa et NDb :

- 1.1. Les équipements d'infrastructure d'Utilité Publique et leurs annexes techniques.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

##### Dans le secteur NDa :

- 1.3. L'aménagement, la transformation et l'extension de faible importance des bâtiments existants, avec un maximum de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan d'occupation des sols.
- 1.4. Les ruchers et abris de jardin démontables et hors sol de surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- 1.5. Les abris de pâture non clos de conception légère de surface inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.
- 1.6. Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan de zonage doivent être maintenus (vergers, prés, bois et broussailles).

Concernant les prés, ils peuvent être plantés d'arbres, à l'exception des résineux.

Concernant les vergers, le défrichage en vue de les régénérer est admis de même que leur mutation en vignes.

## **ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 2.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article ND 1.
- 2.2. Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les défrichements ainsi que toute occupation et utilisation des sols contraire à la vocation de l'espace boisé.
- 2.3. En outre, dans le secteur NDa, le retournement des prés repérés au titre de l'article L.123-I-7° du Code de l'Urbanisme en vue d'une mise en culture des terres est interdit.

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

### **Articles**

## **ND 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

L'autorisation administrative peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des accès ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental ainsi que les réglementations relatives aux eaux destinées à la consommation humaine et aux eaux usées sont applicables.

## **ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée :

- à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres au moins de l'emprise des autres voies et des sentiers.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants pour des travaux de transformation, amélioration ou extension, qui n'aggravent pas la situation existante, ni aux installations d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.

#### **ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 2 mètres ( $H/2 = L$  mini 2m), sous réserve des réglementations existantes, notamment en ce qui concerne la distance des ruchers.

#### **ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ND 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les ruchers et abris de jardins : 20 m<sup>2</sup> de surface maximum par unité foncière.
- Pour les abris de pâture : 50 m<sup>2</sup> de surface maximum par unité foncière.

#### **ND 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel au point le plus défavorable avant travaux ne peut excéder 5 mètres hors tout.

Dans la hauteur maximale définie ci-dessus ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels cheminées, antennes, balustrades, paratonnerres.

#### **ND II : ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1. Principe général**

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

Toutes les parties extérieures des nouvelles constructions ou extensions devront être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Tout bâtiment aura un caractère rural en ce qui concerne les matériaux, couleurs et aspect général. Les abris de pâture seront en bois.

## **II.2. Clôtures**

Seules les clôtures à claire-voie, de nature précaire, et d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées.

## **ND 12 STATIONNEMENT**

Toutes dispositions seront prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement, soit assuré en dehors de l'emprise des voies et sentiers existant ou futurs, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

## **ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** Tout abattage d'arbres sera compensé par une plantation équivalente,

## **SECTION 111 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles**

## **ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone ND. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application stricte des règles ND 3 à ND 13.

## **ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ANNEXES

## NORMES DE STATIONNEMENT

Catégorie de logements	Nombre d'emplacements par logement			
	Total			Dont emplacements banalisés
	1 pièce	2 pièces	3 pièces et plus	
Immeuble collectif	1 place	1,5 place	2 places	0,3 place (1)
Logement individuel	2 places			
Logement soCial'	1 place			

(1) Dans le cas d'immeubles de plus de 5 logements

Autres types de constructions	Superficie de stationnement à réserver	Et une place par fraction entamée de
Foyers pour personnes âgées et maisons de retraite médicalisées		5 chambres + 1 place pour 5 employés
Commerces (y compris stations-service)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. et 2 places pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les programmes de plus de 2000 m <sup>2</sup>	
Bureaux et professions libérales	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	5 employés, mini 1 place
Ateliers - dépôts	1 place pour 250 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. mini 1 place	5 employés, mini 1 place
Etablissements hospitaliers Hôtels	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	5 employés, mini 1 place
Restaurants	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	5 employés, mini 1 place
Salles de spectacles et de réunions		10 personnes
Cultes		15 personnes
Stades et piscines		10 personnes
Enseignement	1 m <sup>2</sup> pour 2 élèves	3 employés

### NB :

S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette

Employé : toute personne œuvrant régulièrement dans l'établissement

Surface nécessaire pour un emplacement y compris la voie d'accès :

Voiture tourisme	: 25 m <sup>2</sup>
Camion PL	: 75 m <sup>2</sup>
Autobus ou car	: 140 m <sup>2</sup>
Deux roues	: 1 m <sup>2</sup>