Colmar

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE COLMAR

Etabli sur la base de la partie réglementaire du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

REGLEMENT MIS EN COMPATIBILITE

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2017.
Mis à jour par arrêté du 31 mars 2017.
Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2018.
Annulé partiellement par jugement du Tribunal Administratif du 11 octobre 2018.
Mis à jour par arrêté préfectoral en date du 18 octobre 2018.
Mis à jour par arrêté en date du 28 janvier 2019.
Mis à jour par arrêté en date du 31 octobre 2019.
Mis à jour par arrêté en date du 18 janvier 2021.
Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2022.
Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 4 avril 2023.

Pour le Maire, la 1ère Adjointe Odile ULRICH-MALLET

GROUPE OTE

DAUHR ATD Alsace

Document de travail

Sommaire

TITRE I **DISPOSITIONS GENERALES** **4**

TITRE II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** **20**

Chapitre 2. **Dispositions applicables à la zone UA** **21**
Chapitre 3. **Dispositions applicables à la zone UB** **34**
Chapitre 4. **Dispositions applicables à la zone UC** **45**
Chapitre 5. **Dispositions applicables à la zone UD** **59**
Chapitre 6. **Dispositions applicables à la zone UE** **80**
Chapitre 7. **Dispositions applicables à la zone UL** **87**
Chapitre 8. **Dispositions applicables à la zone UY** **93**

TITRE III **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** **105**

Chapitre 2. **Dispositions applicables à la zone 1AU** **106**
Chapitre 3. **Dispositions applicables à la zone 1AUY** **119**
Chapitre 4. **Dispositions applicables à la zone 2AU** **126**
Chapitre 5. **Dispositions applicables à la zone 2AUY** **131**

TITRE IV **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** **135**

TITRE V **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES** **144**

TITRE VI **ANNEXE 1 - MODALITES D'APPLICATION DU CBS EN ZONE 1AUC, 1AUD, 1AUE ET 1AUR** **154**

Document de travail

Titre I DISPOSITIONS GENERALES

Document de travail

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la Ville de COLMAR du département du Haut-Rhin (n° INSEE : 68066).

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA, comportant un secteur UAa,
- la zone UB, divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBc,
- la zone UC, comportant un secteur UCa, un secteur UCh et un secteur UC1,
- la zone UD, divisée en trois secteurs UDa (comportant un sous-secteur UDa1), UDb et UDh,
- la zone UE, comportant un secteur UEa, et un secteur UEh,
- la zone UL,
- la zone UY, divisée en 10 secteurs UYa, UYb, UYc, UYd (divisé en deux sous-secteurs UYd1 et UYd2), UYe (divisé en deux sous-secteurs UYe1 et UYe2), UYf (divisé en deux sous-secteurs UYf1 et UY f2), UYg, UYp, UYs et UYv.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.

Lorsque les voies* publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Document de travail

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU, comportant 6 secteurs (1AUa, 1AUb, 1AUc (comportant un sous-secteur 1AUc1), 1AUd, 1AUe et 1AUr,
- la zone 1AUY,
- la zone 2AU,
- la zone 2AUY divisée en deux secteurs 2AUYa et 2AUYb.

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;
- les constructions, installations, extensions* ou annexes aux constructions d'habitation, changements de destination* et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A,
- le secteur AM, divisé en deux sous-secteurs (AMa, et AMb),
- le secteur AV.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Document de travail

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N,
- le secteur NC,
- le secteur NE,
- le secteur NJ,
- le secteur NO,
- le secteur NR.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extensions* ou d'annexes, dès lors que ces extensions* ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur*, d'emprise et de densité de ces extensions* ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi, à titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

  Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur*, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- le secteur NC,
- le secteur NE,
- le secteur NJ,
- le secteur NO.

Document de travail

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Emprises destinées à la réalisation des projets de voies* et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas le titre de propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement réservé. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de règlement.

Les éléments paysagers à protéger

bâtiments
espaces non bâtis

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation à une demande d'autorisation préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Les espaces boisés classés

Le code de l'urbanisme permet *de "classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement*. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements".*

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée à des parties de la zone urbaine, naturelle ou agricole sur le plan de règlement.

Document de travail

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (S.U.P.)

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du présent P.L.U. (règlement, plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation).

Article 3 - Lexique

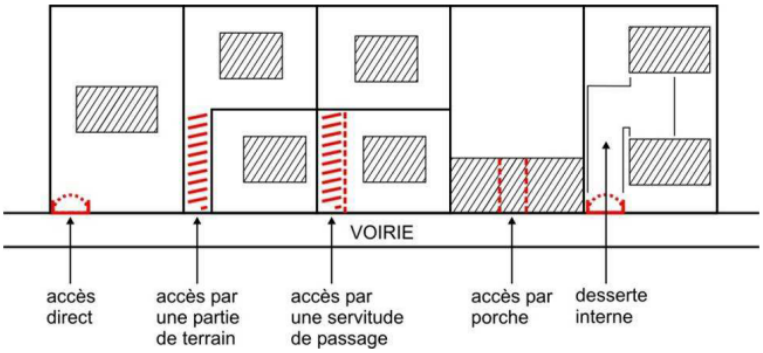
Avertissement *: les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.*

ACCES

L'accès est le passage entre une voie* et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

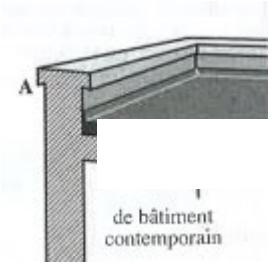
- du terrain (portail), dit "accès* direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès* indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie* de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie* établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'une construction.



Document de travail

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

En l'absence d'un plan d'alignement, l'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

ARBRE – FOSSE D'UN ARBRE A PLANTER

La fosse d'un arbre à planter doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Fosse minimale de 6 m^3 (2 x 2 x 1,50 m de profondeur) avec une terre végétale amendée.
- Le passage de réseau dans la fosse est interdit. Les réseaux les plus proches devront être situés à au moins 70 cm de la fosse.
- La fosse doit être en continuité avec la terre naturelle.
- Aucun élément de voirie ou de stationnement ne débordera sur les dimensions minimales de la fosse indiquées ci-dessus.

ARBRE A HAUTE TIGE

Un arbre est considéré comme « arbre à haute tige » lorsqu'il présente les caractéristiques suivantes :

- Force minimale de 18/20.
- En cas de plantation dans une fosse, cette dernière devra respecter les caractéristiques définies dans le présent lexique.
- La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol. Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille (6/8, 8/10, 10/12, 12/14, etc.).

ARBRE A MOYENNE TIGE ET/OU CEPEE

Un arbre est considéré comme « arbre à moyenne tige et/ou cépée » lorsqu'il présente les caractéristiques suivantes :

- Force minimale de 8/10.
- En cas de plantation dans une fosse, cette dernière devra respecter les caractéristiques définies dans le présent lexique.

Document de tra

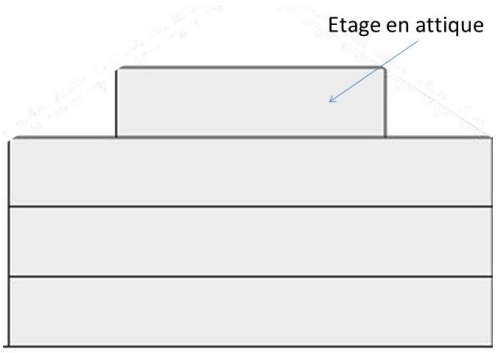
- La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol. Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille (6/8, 8/10, 10/12, 12/14, etc.).

ATTIQUE

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction, dont les façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Pour être considéré comme un attique*, la toiture devra respecter les dispositions cumulatives suivantes, à l'exception des éléments techniques :

- Retrait minimal de l'étage en attique* de 1.80 m par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 mètre sur un linéaire de 30 % de la façade,
- Retrait minimal de la casquette de 1 mètre par rapport au plan de façade.



CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le **terrain de camping** destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le **parc résidentiel de loisirs,** terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour un véhicule. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières*.

Document de tra

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les définitions des différentes destinations sont précisées ci-après.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination* artisanat définie ci-après).

Elle regroupe également les activités des professions médicales (cabinet de médecin(s)) ou paramédicales (cabinets d'infirmiers, de kinésithérapie…).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 40 % de la surface de plancher totale,

Document de travail

et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches, haltes garderies et multi accueils ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, d'enseignement supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces activités agricoles, par relation, comprennent les activités de transformation, de commercialisation des produits végétaux et animaux de l'exploitation (activités dans le prolongement de l'acte de production) ainsi que les activités de service et d'accueil à la ferme (activités ayant pour support l'exploitation).

PETITE CONSTRUCTION

Il s'agit d'une construction, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale*. Son emprise est inférieure à 30 m² et sa hauteur* est inférieure ou égale à 3,50 m décomptée en tout point du terrain naturel au droit de la petite construction*.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions*, les autres constructions sont considérées comme principales.

Document de travail

ESPACE EN PLEINE TERRE

Un espace libre est considéré comme « en pleine terre » lorsqu'il présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- il est composé de terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune et ne comporte pas de construction ou aménagement souterrain ;
- il est perméable et végétalisé ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume* d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale*, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAÇADE VEGETALISEE

Une façade est considérée comme « façade végétalisée » lorsqu'elle présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- au moins 15% de la surface de la façade est couverte par de la végétation ;
- cette végétation est plantée :
  - soit dans un espace en pleine terre ;
  - soit dans un bac d'au moins un mètre de profondeur et de largeur, dans ce cas le dispositif sera muni d'un système d'arrosage ;

Les structures supports nécessaires au développement de la végétation doivent être intégrés à la conception du projet.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

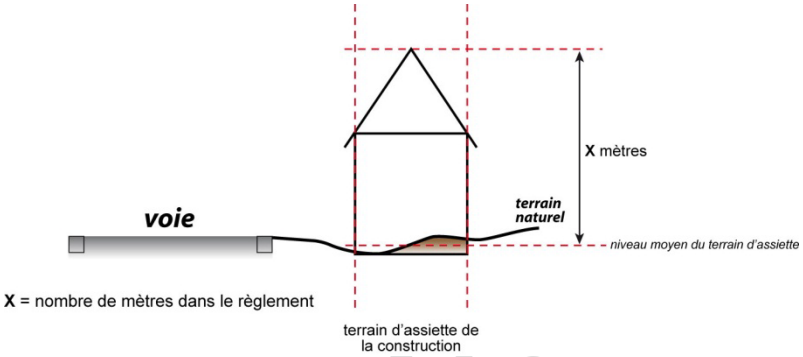
Document de travail

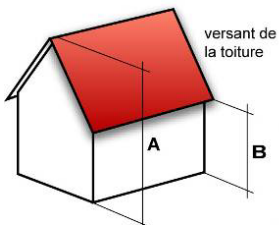
HAUTEUR (MODALITES DE CALCUL)

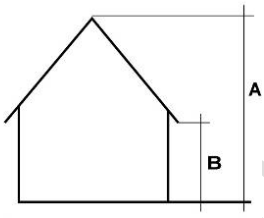
La hauteur* des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

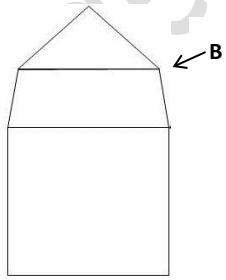
Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage* ou sommet de l'acrotère*).

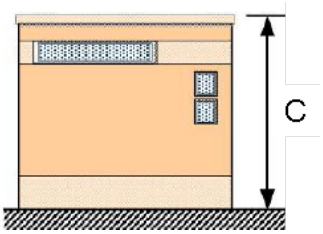
Les cotes définies par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) sont sans incidence sur le mode de calcul défini.











A = Hauteur* au faitage

B = Hauteur* à l'égoût principal de la toiture (le niveau de l'égout d'une lucarne ou d'un chien-assis, … n'est pas pris dans le présent calcul) ou au brisis

B = Hauteur* au brisis

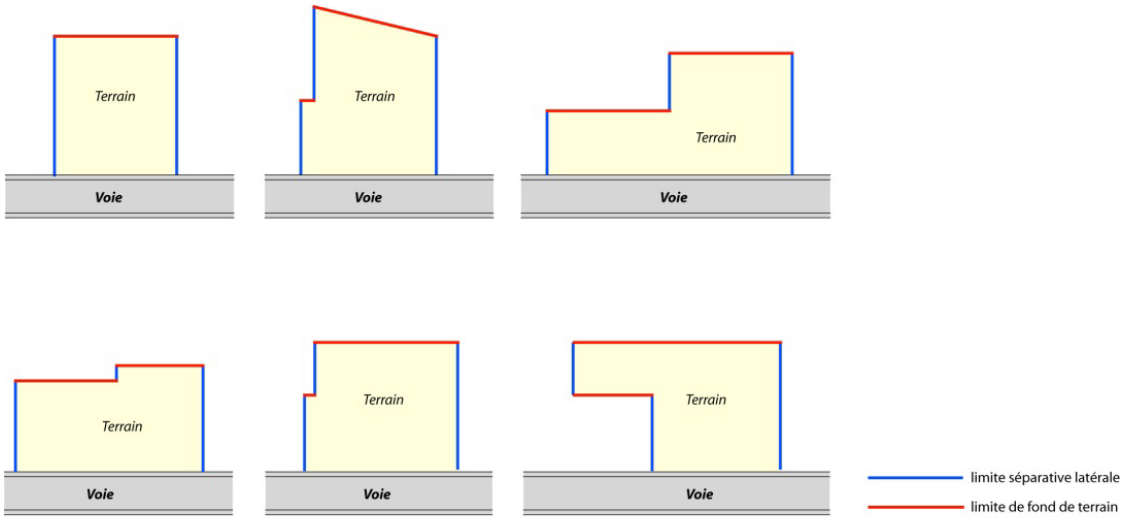
C = Hauteur* au sommet de l'acrotère*

Document de travail

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie*, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie* constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie* sur le nu.

SAILLIE

Il s'agit de toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. Appartiennent à cette définition, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, seuils, socles, soubassements, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, marquises,...

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs classifications, chaque règlement s'applique de manière indépendante pour la partie qu'il couvre.

Document

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Les voies sont à distinguer des accès, précédemment définis.

VOLUME

Il s'agit de tout élément de construction ouvert ou fermé autre que les marches et le garde-corps des escaliers d'accès aux niveaux du rez-de-chaussée et du sous-sol d'une construction : auvent, balcon, vérandas, pergolas, etc.

VOLUME AVANT

Volume venant s'inscrire entre la ou les façade(s) principale(s) de la construction historique et l'alignement de la voie.

VOLUME ARRIERE

Volume venant s'inscrire entre la ou les façade(s) opposée(s) la ou les façade(s) principale(s) de la construction historique et l'alignement de la voie.

VOLUME LATERAL

Volume venant s'inscrire entre une des façades perpendiculaires à la façade principale sur voie et soit l'alignement soit une limite séparative.

Document de travail

Article 4 - Dérogations aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire

Isolation des façades par l'extérieur pour les constructions existantes :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport au bâti existant nonobstant les règles d'implantation du PLU.

Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

Dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour toutes les constructions :

La mise en œuvre d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions nouvelles et existantes dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport au bâti nonobstant les règles d'implantation du PLU.

Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

Isolation par surélévation des toitures des constructions existantes :

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport au bâti existant nonobstant les règles de hauteur et d'implantation du PLU.

Dans tous les cas :

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Par ailleurs, l'isolation par l'extérieure :

- peut être interdite pour des motifs de préservation de la qualité architecturale et patrimoniale dans les secteurs UCh et UDh (cf. articles 13 du présent règlement) ;
- peut être interdite dans le périmètre de protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines instauré par délibération du 27/03/2017 au titre de l'article L. 111-17 du code de l'urbanisme (cf. annexe F18 du PLU) ;
- en surplomb du domaine public, est soumise à autorisation du gestionnaire de l'espace public considéré.

Document de travail

Article 5 - Dérogations aux règles du PLU pour la mise en place de structures de végétalisation

La mise en œuvre de structures de végétalisation est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

La mise en œuvre de structures de végétalisation des toitures des constructions est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU.

Les structures de végétalisation doivent être adaptées au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Article 6 - Liste d'essences d'arbres et d'arbustes locaux à privilégier

Les projets privilégieront des plantations issues de la liste d'essences d'arbres et d'arbustes locaux annexée au PLU. Une attention particulière sera portée quant aux conditions stationnelles des sols afin d'assurer le bon développement des végétaux.

Pour une complète information sur les plantations, il convient également de se référer à l'article 3 – Lexique : définition des fosses, arbres de haute tige, cépées, etc.

Document de travail

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Document de travail

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre urbain, ancien, en périphérie du Secteur Sauvegardé, comportant une pluralité des fonctions (habitations, commerces, activités, services publics…).

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions nouvelles à destination* agricole ;
2. Les constructions à destination* industrielle ;
3. Les constructions à destination* d'entrepôt ;
4. Les dépôts et les stockages non couverts ;
5. Les étangs et les carrières* ;
6. Les habitations légères de loisirs ;
7. Les campings.

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. L'aménagement ou l'extension limitée des constructions existantes à destination* agricole, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière* que l'activité ;
4. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :

Document de travail

- lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
- compatible avec le voisinage d'habitations ;
- ou lié à un chantier ;

5. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Par terrain, le nombre d'accès* pour les véhicules (garage, stationnement, …) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
   - si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès* est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 6 mètres ;
   - si L est supérieur à 30 mètres, un accès* supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par tranche complète de 15 mètres de linéaire.
4. Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies* et emprises publiques.

VOIRIE

5. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Document de travail

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
6. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

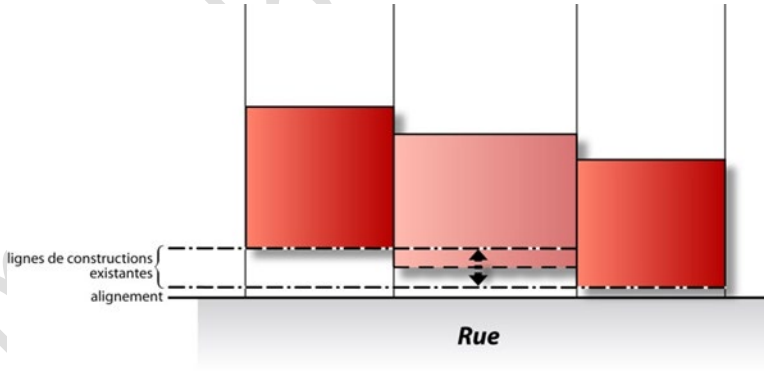
Document de travail

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
   - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Le nu de la façade* sur rue d'au-moins une construction principale* de chaque unité foncière* s'implantera à l'alignement*.
4. En cas de décroché entre les constructions existantes sur les terrains contigus au projet, la construction s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines existant de part et d'autre ;



5. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance maximale de 4 mètres par rapport à l'alignement*.
6. Les balcons, oriels et autres avancées sous réserve que les éléments en saillie* par rapport à l'alignement* :
   - n'excèdent pas 0.60 mètre dans les rues de moins de 8 mètres d'emprise ou 0.80 mètre dans les rues d'une emprise égale ou supérieure à 8 mètres ;
   - de se situer à au-moins 5 mètres du sol existant ou projeté ;
   - de ne pas excéder, au total, un tiers de la largeur de la façade.
7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un linéaire de façade sur rue inférieur à 6 mètres, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.
8. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

Document de travail

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 0.50 mètre ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 5 m²) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DANS TOUTE LA ZONE UA

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. Dans les marges de recul imposées par le présent article, les débords de toiture d'une largeur inférieure ou égale à 0.60 mètre sont autorisés.
3. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.
4. Les constructions complètement enterrées ou n'excédant pas 3.50 m de hauteur peuvent s'implanter sur limite.
5. Disposition applicable aux fossés : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges du fossé qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAA

Dans une bande de 12 mètres décomptée de l'alignement* de la voie* existante, à modifier ou à créer

6. Toute construction doit être implantée sur une au-moins des limites séparatives aboutissant à l'alignement*.
7. En cas d'implantation en recul d'une limite séparative* latérale au plus, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Document de travail

8. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

Au-delà de la bande de 12 mètres définie ci-dessus

9. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
10. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, lorsque la parcelle a une profondeur décomptée depuis l'alignement* inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de fond de parcelle de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus proche soit au-moins égale à 2 mètres.

DANS LE SECTEUR UAA

Dans une bande de 16 mètres décomptée de l'alignement* de la voie* existante, à modifier ou à créer

11. Toute construction doit être implantée sur une au-moins des limites séparatives aboutissant à l'alignement*.
12. En cas d'implantation en recul d'une limite séparative* latérale au plus, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 16 mètres définie ci-dessus

13. les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale au tiers de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

14. au dernier niveau d'attique dans le cas d'une construction sur limite ;
15. à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
16. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
17. lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant ;
18. en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé…) ;
19. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;

Document de travail

20. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative* ou à une distance minimale de 1.50 mètre de la limite séparative* ;
21. dans les cas de dérogations prévus à l'article 11.

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

Non réglementé

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UA - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

HAUTEUR* MAXIMALE

DANS TOUTE LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAA

2. La hauteur* maximale ne peut excéder :
   - 12 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
   - 15 mètres à l'acrotère*,
   - 18 mètres au point le plus haut de l'attique*,
   - 19 mètres au faitage.
3. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

Document de travail

DANS LE SECTEUR UAA

4. Dans une bande de 16 mètres décomptée de l'alignement* de l'Avenue de la République et de la Rue de la Gare, la hauteur* maximale sera appréciée par rapport à celle des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.
5. Au-delà de la bande de 16 mètres définies à l'alinéa précédent, la hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs* définies à l'alinéa 4 du présent article ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs…, pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.

CONSTRUCTIONS A VALEUR PATRIMONIALE, REPEREES AU PLAN DE REGLEMENT

3. Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

ANTENNES

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

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS

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

DEPOTS ET STOCKAGES

6. Les dépôts de ferrailles et de matériaux divers devront être couverts.

Document de travail

CLOTURES

7. La nature, la hauteur* et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
8. Le long de l'espace public
   - La clôture pourra être constituée d'un mur bahut d'une hauteur* maximale de 1 mètre, surmontée de grilles.
   - L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur* de 1,75 mètre.
9. Sur limite séparative*
   - La hauteur* des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAA

Traitement des façades

10. Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions des constructions de leurs ouvertures, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.
11. Dans le cas où la construction présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des constructions bordant la voie*.
12. A l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes, l'aspect des modénatures ainsi que l'aspect des balcons et des volets d'origine devront être maintenus.
13. Les couleurs vives et agressives sont interdites.
14. Sur un même immeuble, l'ensemble des menuiseries devra être traité de façon homogène.

Toitures

15. L'aspect des matériaux et les volumes* doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement.
16. D'autres conceptions de toitures peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère du quartier.
17. Les réparations de toitures anciennes doivent respecter l'architecture traditionnelle et les formes d'origine.
18. La largeur totale des lucarnes ne pourra dépasser le tiers de la longueur de la façade. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur*.
19. Dans le cas où la composition architecturale de l'immeuble l'exige, les lucarnes pourront être autorisées en dérogation des règles d'implantation prévues à l'article 7.
20. Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques susceptibles de faire saillie* en toiture devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Façades commerciales

21. Les aménagements commerciaux devront respecter la composition de l'ensemble de la façade.
22. Ils ne doivent être établis que dans la hauteur* du rez-de-chaussée des immeubles.
23. Les glaces des vitrines seront établies en retrait du nu du mur extérieur.
24. Les stores seront composés avec la devanture commerciale.
25. Les dispositifs techniques (ventilation, climatisation, …) doivent être intégrés à la composition architecturale des constructions ou être masqués.

Document de travail

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

– aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. La moitié des places de stationnement doit être aménagée soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert, sauf en cas d'impossibilité technique.
3. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
   - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon n'excédant pas 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
   - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

   Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
4. Dans le cas de l'extension* d'une construction existante, le nombre de places exigées ne s'applique qu'à la surface nouvellement créée.
5. Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'occupation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins, selon les normes fixées ci-dessous.
6. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces	1 place par logement
- Pour un logement de 3 à 5 pièces	1.5 place par logement
- Pour un logement de 6 pièces et plus	2 places par logement

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

7. Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.
8. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Document de travail

Pour les constructions destinées aux résidences des seniors

9. Les exigences de stationnement peuvent être diminuées d'1/3 dans le cas des résidences seniors si un dispositif d'auto-partage est mis en place.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES

10. Pour tout commerce d'une surface de plancher inférieure à 20 m², il n'est pas fixé d'obligation.
11. Au-delà de 20 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, à partir de 21 m² de surface de plancher.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX OU A L'ACTIVITE ARTISANALE

12. Pour chaque tranche entamée de 35 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

13. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES

14. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage, être aisément accessibles et être situés à proximité de l'entrée de la construction au niveau RDC (donc non enterrés).
15. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
16. Dans tous les cas, les infrastructures et les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

    Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places.
17. Pour les surfaces destinées au logement :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 1 place par pièce ou 1 m² par pièce.
18. Dans le cas des résidences séniors, les normes pourront être abaissées aux obligations minimales suivantes à condition que les aires de stationnement des cycles soient accessibles aux matériels de type vélos-taxis et tricycles :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 0,5 place ou 0,5 m² par logement.
19. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
    - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
20. Pour les surfaces destinées au commerce :
    - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
21. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Document de travail

Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
2. L'aménagement d'une aire végétalisée et ombragée avec des bancs et des jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

AIRES DE STATIONNEMENT

3. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
4. Ces aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager visant à limiter l'impact visuel des voitures en stationnement.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Document de travail

Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat à forte dominante d'ensembles de logements collectifs, comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

Dans la zone UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB est divisée en trois secteurs :

- un secteur UBa, correspondant aux secteurs denses à l'ouest de la ville,
- un secteur UBb, identifiant des opérations de collectifs de hauteur* moins importante,
- un secteur UBc, identifiant des sites à reconvertir, localisés à l'ouest de la ville. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site de la Rue de Logelbach.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination* agricole ;
2. Les constructions à destination* industrielle ;
3. Les dépôts et stockages non couverts :
4. Les étangs et les carrières* ;
5. Les habitations légères de loisirs ;
6. Les campings.

Document de travail

Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière* que l'activité ;
3. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
   - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
   - compatible avec le voisinage d'habitations ;
   - ou lié à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR UBC

5. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Par terrain, le nombre d'accès* pour les véhicules (garage, stationnement, …) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
   - si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès* est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 6 mètres ;
   - si L est supérieur à 30 mètres, un accès* supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par tranche complète de 15 mètres de linéaire.
4. Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies* et emprises publiques.

Document de travail

VOIRIE

5. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
6. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Document de travail

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m ;
   - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.
4. Des dispositions différentes de celles citées ci-dessus peuvent être autorisées pour toute opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 4 mètres ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 20 m²) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Document de travail

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LA ZONE

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
3. L'implantation sur limite séparative* est autorisée dans les cas suivants :
   - lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction*,
   - lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant ;
   - en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives.
4. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.
5. Dispositions applicables aux cours d'eau :
   - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres.
   - Cette disposition peut ne pas être appliquée :
     - pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
     - dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées.
   - Par rapport au Logelbach, dans le secteur UBc : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges doit être au moins égale à :
     - à 8 mètres au nord du Logelbach,
     - à 5 mètres au sud du Logelbach.
6. Disposition applicable aux fossés : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres.

DANS LES SECTEURS UBA ET UBB

7. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DANS LE SECTEUR UBC

8. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative*, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Document de travail

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 4 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative* ou à une distance minimale de 1.50 mètre de la limite séparative*.

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

Non réglementé

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UB - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LA ZONE

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

DANS LE SECTEUR UBA

3. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 22 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.
4. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes non conformes à la présente disposition, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur* de la construction d'origine

Document de travail

DANS LES SECTEURS UBB ET UBC

5. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs* définies ci-dessous ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs…, pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.

CONSTRUCTIONS A VALEUR PATRIMONIALE, REPERE AU PLAN DE REGLEMENT

Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

CLOTURES

3. Les clôtures matérialisant la limite entre domaine public et espace privé devront s'harmoniser (par les dessins et les matériaux) avec les clôtures existantes.
4. Le long de l'espace public

   La clôture pourra être constituée d'un mur bahut d'une hauteur* maximale de 1 mètre, surmontée de grilles.

   L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur* de 1,75 mètre.
5. Sur limite séparative*

   La hauteur* des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

ANTENNES

6. La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux électriques est interdite si elles comportent un réflecteur (parabole).

Document de travail

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS

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

POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE

8. Dans les opérations d'aménagement globales, dès que cela est techniquement possible, les postes de transformation et sous-stations de chauffage seront intégrés aux constructions.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

– aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
   - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon n'excédant pas 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
   - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

   Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces — 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus — 2 places par logement

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

4. Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.

Document de travail

5. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

6. Pour chaque tranche entamée de 20 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE ET A L'ACTIVITE ARTISANALE

7. Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

8. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES

9. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage, être aisément accessibles et être situés à proximité de l'entrée de la construction au niveau RDC (donc non enterrés).
10. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
11. Dans tous les cas, les infrastructures et les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

    Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places.
12. Pour les surfaces destinées au logement :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 1 place par pièce ou 1 m² par pièce.
13. Dans le cas des résidences séniors, les normes pourront être abaissées aux obligations minimales suivantes à condition que les aires de stationnement des cycles soient accessibles aux matériels de type vélos-taxis et tricycles :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 0,5 place ou 0,5 m² par logement.
14. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
    - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
15. Pour les surfaces destinées au commerce :
    - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
16. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Document de travail

Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
3. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.

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

   Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au-dessus de constructions (ou parties de constructions) qui émergent du niveau du sol naturel.
4. L'aménagement d'une aire végétalisée et ombragée avec des bancs et des jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Document de travail

Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat de typologies diversifiées (maisons individuelles, habitat collectif, …), comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

La zone UC comporte

- un secteur UCa, visant à préserver ses caractéristiques architecturales et urbaines (quartier allemand),
- un secteur UCh, identifiant les cités ouvrières Rue du Ladhof/Kuhlmann et Route de Sélestat/Fleischhauer,
- un secteur UC1, comportant des dispositions spécifiques en matière d'assainissement.

Dans la zone UC, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC comporte un site localisé à l'ouest du Noehlen-Weg, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination* industrielle ;
2. Les dépôts et stockages non couverts :
3. Les étangs et les carrières* ;
4. Les habitations légères de loisirs ;
5. Les campings.

Document de travail

Article 2 - UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes à destination* agricole, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière* que l'activité ;
4. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
   - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
   - compatible avec le voisinage d'habitations ;
   - ou lié à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

6. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Article 3 - UC - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Par terrain, le nombre d'accès* pour les véhicules (garage, stationnement, …) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
   - si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès* est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 6 mètres ;
   - si L est supérieur à 30 mètres, un accès* supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par tranche entamée de 15 mètres de linéaire.
4. Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies* et emprises publiques.

Document de travail

VOIRIE

5. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Dans le seul secteur UC1 : A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UC - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Document de travail

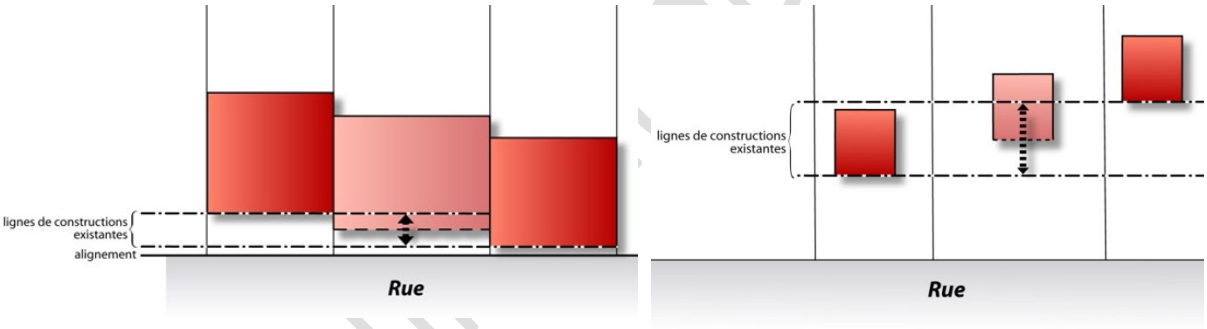
Article 6 - UC - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DANS TOUTE LA ZONE UC

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
   - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Sauf disposition contraire figurant au plan de règlement, le nu de la façade* sur rue d'au-moins une construction principale* de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



Schémas illustrant la règle de l'alinéa 3 :

- *dans le cas de constructions implantées en bord de voie (schéma de gauche),*
- *dans le cas de constructions implantées en recul de la voie (schéma de droite).*

4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement*.
5. Tout point d'une petite construction* devra être situé à au-moins 4 mètres de l'alignement*.
6. Les balcons, oriels et autres avancées ne sont autorisées en saillie* sur domaine public que sous réserve :
   - de ne pas excéder 0.80 m ;
   - de se situer à au-moins 5 mètres du sol existant ou projeté ;
   - de ne pas excéder, au total, un tiers de la largeur de la façade.
7. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

Document de travail

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 5 m²) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
3. Dans les marges de recul imposées par le présent article, les débords de toits et saillies* inférieurs ou égaux à 0.60 m sont autorisés.
4. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantés soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 10 mètres sur une limite et 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.
5. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.
6. Dispositions applicables aux cours d'eau :
   - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres.
   - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges du Logelbach ne peut être inférieure à 5 mètres.
   - Cette disposition peut ne pas être appliquée :
     - pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;

Document de travail

- dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées.

7. Disposition applicable aux fossés
   - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres.

DANS UNE BANDE DE 16 METRES DECOMPTEE DE L'ALIGNEMENT* DE LA VOIE* EXISTANTE, A MODIFIER OU A CREER

8. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
9. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

AU-DELA DE LA BANDE DE 16 METRES DEFINIE A L'ALINEA 1 CI-DESSUS

10. Au-delà de la bande de 16 mètres définie à l'alinéa du présent article, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

11. aux constructions implantées sur limite séparative* dans les cas suivants :
    - lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant ;
    - en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé…).
12. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 4 mètres ;
13. aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 5 m²) ;
14. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
15. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative*.

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

Non réglementé

Document de travail

Article 9 - UC - Emprise au sol des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DANS TOUTE LA ZONE UC, SAUF DANS LE SECTEUR UCA

1. En dehors de la bande de 16 m définie à l'article 7UC, l'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50 %.
2. Les constructions ou parties de construction entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des constructions.

DANS LE SECTEUR UCA

3. En dehors de la bande de 16 m définie à l'alinéa 1 de l'article 7UC, l'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 30 %.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

– aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
– aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions ;

Article 10 - UC - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
   - 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
   - 11 mètres au sommet de l'acrotère*,
   - 13 mètres au point le plus haut de l'attique*,
   - 15 mètres au faitage.
3. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

Document de travail

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs* définies à l'alinéa 2 du présent article ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs…, pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.

DANS TOUTE LA ZONE UC

Constructions à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement

3. Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Aspect général des constructions

4. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

Clôtures

5. La nature, la hauteur* et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
   - La clôture peut être constituée par un mur bahut d'une hauteur* maximum de 1 mètre surmonté de grilles ou de grillages. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur* de 1,75 m.
   - Sur les limites séparatives, la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur*.
6. Dans les quartiers où elles existent, les clôtures en métal ouvragé devront être maintenues.

Document de travail

Antennes

7. La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux électriques est interdite si elles comportent un réflecteur (parabole).

Collecte sélective des déchets

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

Déblais/remblais

9. Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel, à l'exception des dispositifs anti-bruit le long des voies* à grande circulation.
10. Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'une construction posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR UCA

Aspect général des constructions

11. Les constructions nouvelles devront, notamment par leurs proportions et leur volume*, tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.
12. A l'occasion de travaux de ravalement des façades des constructions anciennes, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus.

Clôtures

13. Les clôtures matérialisant la limite entre domaine public et espace privé devront s'harmoniser (par les dessins et les matériaux) avec les clôtures existantes.

DANS LE SECTEUR UCH

Toitures

14. Volumes* – pentes des toits :
    - Les toitures doivent être préservées dans leurs volumes* historiques.
15. Matériaux de couverture :
    - L'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
16. Lucarnes :
    - L'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
17. Les fenêtres de toit :
    - Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.

Les volumes* des constructions

18. Isolation par l'extérieur : Elle est interdite.
19. Extension* par ajout d'un volume avant* : Elle est interdite.
20. Extension* par ajout d'un volume à l'arrière* : Elle est interdite.

Document de travail

21. Extension* par ajout d'un volume latéral* : Elle est interdite.
22. Extension* par rehaussement de la construction : Elle est interdite.

Ravalement de façade

23. Couleur
    - Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.
24. Répartition
    - Dans la Cité Ladhof/Kuhlmann : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'une construction.
    - Dans la Cité Fleischhauer : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'une construction. Il devra en outre être cohérent pour l'ensemble de la Cité.

Modénatures - Encadrement des portes d'entrée et des fenêtres

25. Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.

Perrons

26. Emmarchements
    - Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
27. Fermeture du perron : Elle est interdite.

Menuiseries :

28. Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.

Volets battants

29. Maintien
    - Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).
30. Couleur

    Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble urbain.

Clôture sur rue

31. Aspect
    - L'aspect des clôtures doit reprendre celui des clôtures historiques.
32. Maintien
    - Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.

Clôture sur limites séparatives et allées internes des cités

33. L'aspect et la hauteur* des clôtures doivent correspondre aux clôtures historiques.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Document de travail

Article 12 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
   - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon n'excédant pas 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
   - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

   Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces — 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus — 2 places par logement

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

4. Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.
5. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

6. Pour chaque tranche entamée de 20 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE ET A L'ACTIVITE ARTISANALE

7. Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

Document de travail

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

8. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES

9. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage, être aisément accessibles et être situés à proximité de l'entrée de la construction au niveau RDC (donc non enterrés).
10. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
11. Dans tous les cas, les infrastructures et les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

    Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places.
12. Pour les surfaces destinées au logement :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 1 place par pièce ou 1 m² par pièce.
13. Dans le cas des résidences séniors, les normes pourront être abaissées aux obligations minimales suivantes à condition que les aires de stationnement des cycles soient accessibles aux matériels de type vélos-taxis et tricycles :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 0,5 place ou 0,5 m² par logement.
14. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
    - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
15. Pour les surfaces destinées au commerce :
    - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
16. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Article 13 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
2. Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ». Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant le justifie, la part d'espaces libres et sa localisation seront appréciées par rapport à celles des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

Document de travail

ESPACES LIBRES

Dans toute la zone UC, sauf dans les secteurs UCa et UCh

3. Au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.
4. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* présenteront des espaces en pleine terre*. Pour chaque façade végétalisée* présente sur l'unité foncière, un bonus de 0,5 % sera ajouté à la superficie des espaces en pleine terre*, dans la limite de 2 % de bonus au maximum.
5. Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au-dessus de constructions (ou partie de constructions) qui émergent du niveau du sol naturel.

Dans le secteur UCa

6. Au-delà d'une bande de 16 mètres décomptée depuis l'alignement*, la superficie des espaces libres, à l'exclusion des aires de stationnement et de circulation des véhicules, à aménager en espaces verts, aires de jeux et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 65 %.
7. Au plus 25 % de ces espaces libres pourront recevoir des espaces de stationnement, sous réserve que ceux-ci soient engazonnés.
8. Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, cette superficie devra représenter au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur UCh

9. Jardins de devant
   - Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
10. Espaces verts et jardins
    - Dans la Cité Route du Ladhof/Kuhlmann : les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de règlement doivent être traités en jardin. Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :
      - d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de règlement, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente, et d'une hauteur de 2.80 m en leur point haut sont coordonnées à l'échelle de l'ensemble de la cité et construites en limite séparative et en appui sur la cabane de la parcelle voisine chaque fois que cela est possible ;
      - des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées.
    - Dans la Cité Route de Sélestat/Fleischhauer : les espaces les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de règlement doivent être traités en jardin.

      Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :
      - d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de règlement, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente, et d'une hauteur de 2.80 m en leur point haut sont coordonnées à l'échelle de l'ensemble de la cité et construites en limite séparative et en appui sur la cabane de la parcelle voisine chaque fois que cela est possible ;
      - des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées,

Document de travail

- les conteneurs enterrés.

AIRES DE STATIONNEMENT

11. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

AIRES DE JEUX

12. L'aménagement d'une aire végétalisée et ombragée avec des bancs et des jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

Article 14 - UC - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Article 16 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat moins denses, comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

La zone UD est divisée en trois secteurs :

- un secteur UDa, à dominante d'habitat individuel isolé, comprenant un sous-secteur UDa1 comportant des dispositions spécifiques en matière d'assainissement,
- un secteur UDb, à dominante d'habitat individuel accolé,
- un secteur UDh, à dominante d'habitat individuel accolé, identifiant le bâti ouvrier présentant un fort intérêt patrimonial. Les cités ainsi identifiées sont :
  . la Cité des Vosges,
  . la Cité de la Fecht,
  . la Cité de la Soie-Prunier secteur A et la Cité de la Soie-Prunier secteur B,
  . la cité Rue de Bruxelles,
  . la Cité Rue Ampère/Rue Billing,
  . la Cité Rue d'Arras.

Dans la zone UD, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - UD - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination* industrielle ;
2. Les dépôts et stockages non couverts :
3. Les étangs et les carrières* ;
4. Les habitations légères de loisirs ;
5. Les campings.

Document de travail

Article 2 - UD - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière* que l'activité ;
3. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
   - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
   - compatible avec le voisinage d'habitations ;
   - ou lié à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UD - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

DANS LE SECTEUR UDA

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

DANS LES SECTEURS UDB ET UDH

5. Aucun accès destiné aux véhicules automobiles ne pourra avoir une largeur supérieure à 3 mètres. Cet accès peut être porté à 6 mètres, s'il peut desservir plus de 4 places de stationnement.
6. Si aucun stationnement n'est possible sur le terrain, seul un accès piéton sera autorisé.

Document de travail

7. Aucun accès destiné aux piétons ne pourra avoir une largeur supérieure à 1.40 mètres.
8. Le nombre d'accès est limité à 1 si la longueur de parcelle sur rue est inférieure ou égale à 50 mètres. Un accès supplémentaire est autorisé par tranche complète de 50 mètres de longueur de parcelle supplémentaire.

VOIRIE

9. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UD - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Dans le seul secteur UDa1 : A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Document de travail

Article 5 - UD - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

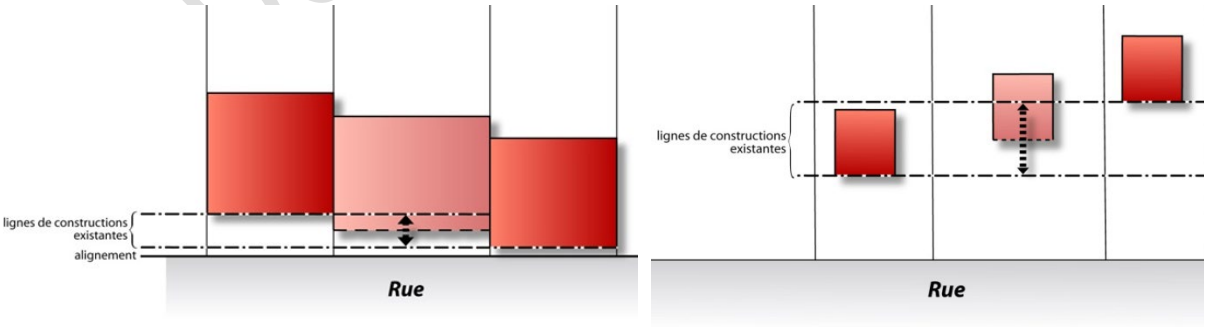
Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
   - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance minimale de 0,50 mètre par rapport à l'alignement*.

<u>EN SECTEUR UDA</u>

4. Les constructions principales doivent être implantées soit en retrait de 4 mètres au moins par rapport à l'alignement* de la voie*, soit en retrait ou à l'alignement* des marges de recul inscrites au plan de règlement.
5. Lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement* et forment un « alignement* visuel », le nu de la façade* sur rue d'au-moins une construction principale* de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines existant de part et d'autre ;



Schémas illustrant la règle de l'alinéa 3 :

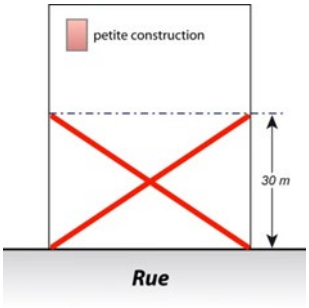
- *dans le cas de constructions implantées en bord de voie (schéma de gauche),*

Document de travail

- *dans le cas de constructions implantées en recul de la voie (schéma de droite).*

6. Tout point d'une petite construction* devra être situé à au-moins 4 mètres de l'alignement*.

7. En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* telles que définies au lexique, s'implanteront obligatoirement à au-moins 30 mètres de l'alignement*.



8. Les balcons, oriels et autres avancées en saillie* du domaine public ne sont autorisées que sous réserve :
   - de ne pas excéder 0.80 m ;
   - de se situer à au-moins 5 mètres du sol existant ou projeté ;
   - de ne pas excéder, au total, un tiers de la largeur de la façade.
9. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

EN SECTEUR UDB

10. Les constructions principales doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes.
11. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

DANS LES SECTEURS UDA ET UDB, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 1 mètre ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 5 m²) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement*.

EN SECTEUR UDH

12. Les constructions principales doivent être implantées sur la ligne des constructions historiques.
13. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
    - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 0.50 mètre.

Document de travail

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
3. Dispositions applicables aux cours d'eau
   - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres.
   - Cette disposition peut ne pas être appliquée :
     - pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
     - dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées.
4. Disposition applicable aux fossés : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres.
5. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.

EN SECTEUR UDA

6. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantées soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 7 mètres sur une limite et 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.
7. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

Dans une bande de 16 mètres décomptée de l'alignement* de la voie* existante, à modifier ou à créer

8. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
9. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

Au-delà de la bande de 16 mètres définie à l'alinéa 1 ci-dessus

10. Au-delà de la bande de 16 mètres définie à l'alinéa du présent article, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Document de travail

DANS LES SECTEURS UDB ET UDH

11. L'implantation sur limite séparative* latérale est autorisée sur chacune des limites séparatives latérales. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 14 mètres par limite séparative latérale dans le cas d'une construction principale*. Une longueur supplémentaire est accordée sur 6 mètres de longueurs cumulées sur limites séparatives pour des constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut.
12. Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative*, la construction devra respecter un recul d'au-moins 2 mètres de ladite limite.
13. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

DANS LE SECTEUR UDH

14. L'implantation des constructions devra préserver les jardins identifiés au plan de règlement.
15. Elle devra en outre respecter les dispositions détaillées relatives à l'aspect des volumes* et des constructions définies à l'article 11UD, pour ce qu'elles concernent le secteur UDh.

DANS TOUTE LA ZONE UD, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant. L'adossement sera également autorisé en cas de projet architectural commun.

DANS LES SECTEURS UDA ET UDB, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative*.

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

Non réglementé

Document de travail

Article 9 - UD - Emprise au sol des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DANS LES SECTEURS UDA

Non réglementé

DANS LE SECTEUR UDB

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50 % de la superficie de l'unité foncière* intégrée au secteur UDb.
2. Les constructions (ou parties de construction) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des constructions.

DANS LE SECTEUR UDH

3. Dans la Cité Soie-Prunier secteurs A et secteur B : l'emprise des constructions ne peut dépasser 40% de la surface de la parcelle.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Article 10 - UD - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LA ZONE UD

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

Document de travail

DANS LE SECTEUR UDA

3. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
   - 7 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
   - 8 mètres au sommet de l'acrotère*,
   - 10 mètres au point le plus haut de l'attique*,
   - 12 mètres au faitage.
4. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

DANS LES SECTEURS UDB ET UDH

5. La hauteur* maximale des extensions* des constructions existantes est limitée à la hauteur* à l'égout de la construction existante.
6. Pour les constructions neuves, la hauteur* maximale sera appréciée par rapport à celle des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs* définies ci-dessus ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs…, pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.
3. Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel, à l'exception des dispositifs anti-bruit le long des voies* à grande circulation.
4. Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'une construction posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

Antennes

5. La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux électriques est interdite si elles comportent un réflecteur (parabole).

Document de travail

Collecte sélective des déchets

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

Aspect général des constructions

7. L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes. En ce qui concerne les constructions d'habitation, cette intégration prendra en compte les proportions, les matériaux et le rythme des constructions avoisinantes.
8. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

DANS LES SECTEURS UDA ET UDB

Clôtures

9. La nature, la hauteur* et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
10. La hauteur* totale des clôtures sur rue est limitée à 1,50 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur* maximale de 1 m surmonté de grilles.
11. La hauteur* totale des clôtures sur limite séparative* est limitée à 2,00 m.

Toitures

12. La conception des toitures doit contribuer à l'insertion des nouvelles constructions.

DANS LE SECTEUR UDH

Constructions à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement

13. Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Toitures

14. Volumes* – pentes des toits :

    Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales

    - Dans la Cité des Vosges, et dans la Cité Rue d'Arras : les toitures doivent être préservées dans leurs volumes* historiques.
    - Dans la Cité de la Fecht : les toitures doivent être préservées dans leurs volumes* historiques.
    - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Les pentes de toiture peuvent être modifiées par rapport aux pentes historiques (augmentation des pentes) pour améliorer l'habitabilité des logements (pas de logement supplémentaire autorisé) à condition que la modification de toiture intervienne pour un ensemble bâti complet. Dans ce cas, le niveau de la gouttière pourra être relevé de 60 à 80 centimètres maximum.
    - Dans la Cité Bruxelles : Les pentes de toiture peuvent être modifiées par rapport aux pentes historiques (augmentation des pentes) pour améliorer l'habitabilité des logements (pas de logement supplémentaire autorisé) à condition que la modification de toiture intervienne pour un ensemble bâti complet.

Document de travail

- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : les toitures doivent être préservées dans leurs volumes* historiques.

Règles applicables aux extensions des volumes* historiques et aux petites constructions*

- Dans la Cité des Vosges et la Cuité de la Fecht : les toitures des petites constructions* sont à simple ou double pente pour les abris de jardins et à toiture plate pour les garages.
- Dans les secteurs où elles sont autorisées, les toitures des extensions des volumes* principaux historiques, dont la hauteur ne dépasse pas le niveau de la gouttière du volume* du bâtiment principal historique et des petites constructions*, peuvent être traitées en toiture plate.

15. Matériaux de couverture :

Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales historiques

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : l'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
- Dans la Cité de la Fecht : l'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Les matériaux de couverture devront être de teinte grise et d'aspect plat.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : l'aspect historique des matériaux de couverture devra être respecté.
- Rue de Bruxelles : les matériaux de toitures devront être cohérents pour un même ensemble bâti.

Règles applicables aux extensions des volumes* historiques et aux petites constructions*

- Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures plates peuvent être végétalisées.

16. Lucarnes :

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : l'aspect historique des lucarnes devra être préservé.
- Dans la Cité de la Fecht : les lucarnes pourront être autorisées si elles ne remettent pas en cause le caractère historique des lieux.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Des lucarnes pourront être installées en toiture si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : les lucarnes pourront être autorisées, uniquement sur les maisons en bande, si elles ne remettent pas en cause le caractère historique des lieux. Elles sont interdites sur les immeubles collectifs.
- Dans la cité de Bruxelles : des lucarnes pourront être installées en toiture si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.

17. Les fenêtres de toit :

- Dans la Cité des Vosges : Elles sont interdites.
- Dans la Cité de la Fecht : Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.

Document de travail

- Dans la Cité Bruxelles : Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.
- Dans la cité de Bruxelles : elles pourront être installées si leur conception permet leur intégration dans le site et la préservation du caractère historique des lieux.

Les volumes* des constructions

18. Les volumes* des constructions historiques devront être préservés. Ainsi, la possibilité de construire des extensions peut être interdite ou limitées selon les secteurs.
19. Extension* par ajout d'un volume avant* :
    - Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : Elle est interdite, sauf dans le cas de la couverture du pallier. Dans ce cas, l'auvent devra être installé sous la ligne de modénature.
    - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elle est interdite.
20. Extension* par ajout d'un volume* à l'arrière* :
    - Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Toute extension* de la construction principale ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 14 mètres comptée à partir du nu de la façade sur rue. Au-delà de cette limite, seules les petites constructions* sont autorisées.
    - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elle n'est autorisée que dans le cas d'une restauration des volumes arrière* d'origine.
21. Extension* par ajout d'un volume latéral* :
    - Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B: Il est fait application des dispositions de l'article 7 UD se rapportant au secteur UDb.
    - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elle est interdite.
22. Extension* par rehaussement de la construction :
    - Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
    - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B: Un exhaussement du pied droit de la construction est autorisé sur une hauteur* maximum de 60 à 80 centimètres par rapport au niveau historique pour améliorer l'habitabilité des logements (pas de logement supplémentaire autorisé) à condition que la modification de toiture intervienne pour un ensemble bâti complet.
    - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elle est interdite.

Isolation par l'extérieur :

Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales historiques

Document de travail

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Elle ne pourra être réalisée que dans le cas de constructions complètes, sous réserve de restaurer les modénatures.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : Non réglementé.
- Dans la Cité Bruxelles : Elle ne pourra être réalisée que dans le cas de constructions complètes, sous réserve de restaurer les modénatures.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elle est interdite.

Règles applicables aux extensions des volumes* historiques et aux petites constructions*

- Lorsqu'elles sont admises, les extensions peuvent faire l'objet d'un traitement différencié de la construction principale tout en devant s'intégrer à la composition générale de la construction principale et à l'environnement général de l'ensemble bâti. Une cohérence peut également être imposée pour ces constructions à l'échelle du secteur.

Ravalement de façade

Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales historiques

23. Couleur

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.
- Dans la Cité de la Fecht : Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : Les teintes doivent être de couleur claire.
- Dans la Cité Bruxelles : Les teintes doivent être de couleur claire.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Les teintes doivent être de couleur claire. Les teintes naturelles sont privilégiées.

24. Répartition

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Le ravalement doit être de la même couleur pour l'ensemble des façades d'une construction.
- Dans la Cité de la Fecht : Le ravalement doit être de la même couleur pour l'ensemble des façades d'une construction. Cependant, pour les constructions les plus longues, le ravalement des façades pourra être rythmé si le projet permet de garder le caractère historique des lieux.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'une construction.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.

Document de travail

- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'une construction.
- Dans la Cité rue de Bruxelles : Le ravalement doit être cohérent pour l'ensemble des façades d'une construction.

Règles applicables aux extensions des volumes* historiques et aux petites constructions*

- Lorsqu'elles sont admises, les extensions peuvent faire l'objet d'un traitement différencié de la construction principale tout en devant s'intégrer à la composition générale de la construction principale et à l'environnement général de l'ensemble bâti. Une cohérence peut également être imposée pour ces constructions à l'échelle du secteur.

Modénatures - Encadrement des portes d'entrée et des fenêtres

Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales historiques

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Fecht : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Rue Ampère/Rue Billing : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité rue de Bruxelles : les modénatures et encadrements doivent être cohérents sur l'ensemble des façades d'une construction.

Règles applicables aux extensions des volumes* historiques et aux petites constructions*

- Lorsqu'elles sont admises, les extensions peuvent faire l'objet d'un traitement différencié de la construction principale tout en devant s'intégrer à la composition générale de la construction principale et à l'environnement général de l'ensemble bâti. Une cohérence peut également être imposée pour ces constructions à l'échelle du secteur.

Perrons

25. Emmarchements

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Fecht : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Ils doivent être maintenus dans leur aspect historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Ils doivent être traités en cohérence avec le soubassement.

26. Couverture

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite. Cependant, pour l'accès aux commerces, l'installation d'un auvent pourra être autorisée, sous réserve qu'il respecte le caractère historique des lieux.

Document de travail

- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Les dispositifs doivent être maintenus dans leur caractère historique.

27. Fermeture du perron

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Fecht : Elle est interdite.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Elle est interdite.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elle est interdite.

Menuiseries

Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales historiques

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Fecht : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Non réglementé.

Règles applicables aux extensions des volumes* historiques et aux petites constructions*

- Lorsqu'elles sont admises, les extensions peuvent faire l'objet d'un traitement différencié de la construction principale tout en devant s'intégrer à la composition générale de la construction principale et à l'environnement général de l'ensemble bâti. Une cohérence peut également être imposée pour ces constructions à l'échelle du secteur.

Volets battants

Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales historiques

28. Maintien

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).
- Dans la Cité de la Fecht : Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Les volets battants doivent être maintenus (ou remplacés par un modèle reprenant le dessin historique).

29. Couleur

Document de travail

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Fecht : Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A : Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble de la construction.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Elle doit être coordonnée à l'échelle de l'ensemble de la construction.

Règles applicables aux extensions des volumes* historiques et aux petites constructions*

- Lorsqu'elles sont admises, les extensions peuvent faire l'objet d'un traitement différencié de la construction principale tout en devant s'intégrer à la composition générale de la construction principale et à l'environnement général de l'ensemble bâti. Une cohérence peut également être imposée pour ces constructions à l'échelle du secteur.

Clôture sur rue

30. Aspect

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : L'aspect des clôtures doit reprendre celui des clôtures historiques.
- Dans la Cité de la Fecht : L'aspect des clôtures doit reprendre celui des clôtures historiques.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteur B : La hauteur* et la typologie des clôtures devra s'intégrer dans celles observées à l'échelle du quartier.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : La hauteur* et la typologie des clôtures devra s'intégrer dans celles observées à l'échelle du quartier.

31. Maintien

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.
- Dans la Cité de la Fecht : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique. Il devra en outre respecter les dispositions relatives aux accès, tels que définis à l'article 3UD, pour ce qu'elles concernent le secteur UDh.
- Dans la Cité Bruxelles : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Le maintien des clôtures est obligatoire dans leur positionnement historique.

Clôture sur limites séparatives et allées internes des cités

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : L'aspect et la hauteur* des clôtures doivent correspondre aux clôtures historiques.
- Dans la Cité de la Fecht : L'aspect et la hauteur* des clôtures doivent correspondre aux clôtures historiques.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Non réglementé.

Document de travail

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 - UD - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
   - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon n'excédant pas 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
   - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

DANS LES SECTEURS UDA ET UDB

3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces — 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus — 2 places par logement

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

4. Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.
5. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

6. Pour chaque tranche entamée de 20 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

Document de travail

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE ET A L'ACTIVITE ARTISANALE

7. Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

8. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES

9. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage, être aisément accessibles et être situés à proximité de l'entrée de la construction au niveau RDC (donc non enterrés).
10. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
11. Dans tous les cas, les infrastructures et les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

    Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places.
12. Pour les surfaces destinées au logement :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 1 place par pièce ou 1 m² par pièce.
13. Dans le cas des résidences séniors, les normes pourront être abaissées aux obligations minimales suivantes à condition que les aires de stationnement des cycles soient accessibles aux matériels de type vélos-taxis et tricycles :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 0,5 place ou 0,5 m² par logement.
14. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
    - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
15. Pour les surfaces destinées au commerce :
    - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
16. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

DANS LE SECTEUR UDH

17. Il est fait application des alinéas 1 et 2 du présent article et des dispositions concernant le stationnement des cycles (aliénas 9 à 16).

Document de travail

Article 13 - UD - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES LIBRES

Dans le secteur UDa

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
2. Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».
3. Au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres, traités en espaces verts, plantés et arborés.
4. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une part d'espaces libres différente de celle fixée ci-dessus, cette part et sa localisation seront appréciées par rapport à celles des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UDb

5. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
6. Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au-moins 2/3 de leur surface.
7. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une part d'espaces libres différente de celle fixée ci-dessus, cette part et sa localisation seront appréciées par rapport à celles des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UDh

8. Jardins de devant
   - Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
   - Dans la Cité de la Fecht : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
   - Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
   - Dans la Cité Bruxelles : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
   - Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Les jardins de devant doivent être maintenus en pleine terre et plantés pour au moins 2/3 de leur surface.
9. Espaces verts et jardins
   - Dans la Cité des Vosges : les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de règlement doivent être traités en jardin. Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :
     - d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente, et d'une hauteur* de

Document de travail

2,80 mètres en leur point haut sont coordonnées à l'échelle de l'ensemble de la cité et construites en limite séparative* et en appui sur la cabane de la parcelle voisine chaque fois que cela est possible.

- des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées.

- Dans la Cité de la Fecht : les espaces non bâtis identifiés par une trame au plan de règlement doivent être traités en jardin. Dans ces espaces, tout aménagement ou toute construction est interdit, à l'exception :
  - d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de règlement, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente, et d'une hauteur de 2.80 m en leur point haut sont coordonnées à l'échelle de l'ensemble de la cité et construites en limite séparative et en appui sur la cabane de la parcelle voisine chaque fois que cela est possible ;
  - des allées destinées aux cheminements piétons internes au jardin et traitées de façon non imperméabilisées.

AIRES DE STATIONNEMENT, DANS LES SECTEURS UDA ET UDB

10. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.

AIRES DE JEUX, DANS LES SECTEURS UDA ET UDB

11. L'aménagement d'une aire végétalisée et ombragée avec des bancs et des jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

Article 14 - UD - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UD - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.

Document de travail

3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Article 16 - UD - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est principalement destinée à l'implantation de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur UEa identifiant l'aire d'accueil des gens du voyage, et un secteur UEh créé spécifiquement pour un projet de blanchisserie interhospitalière.

Dans la zone UE, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles (hors secteur UEh), artisanales, agricoles ou forestières ;
2. Les constructions à destination* d'hébergement hôtelier ;
3. Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa, le camping, le caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs ;
4. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier ;
5. Les carrières*.

Article 2 - UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
   - qu'elles soient nécessaires aux personnels ou aux usagers (internat,…) des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone,
   - ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;

Document de travail

2. Les constructions à usage de commerce, services ou de bureaux à condition d'être liés à un service public ou d'intérêt collectif ;
3. L'aménagement, la transformation et l'extension* des constructions existantes non destinées ou non liées à un service public ou d'intérêt collectif, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
4. Les installations et travaux divers suivants :
   - les aires de stationnement,
   - les affouillements et exhaussements* du sol,

   à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. **De plus, dans le secteur UEh uniquement :**

   À condition d'être nécessaires à un équipement d'intérêt collectif ou à un service public, les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 3 - UE - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Document de travail

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
6. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
   - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Sauf disposition contraire figurant au plan de règlement, les constructions devront être implantées à l'alignement* ou à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement*.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au moins égale à 0.50 mètre par rapport à l'alignement*.

Document de travail

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

4. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement*.

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Si la limite parcellaire jouxte un terrain classé en zone UE : A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Si la limite parcellaire jouxte une parcelle classée hors zone UE : les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres.
4. Cette disposition peut ne pas être appliquée :
   - pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
   - dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

6. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;

Document de travail

7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative*.

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

Non réglementé

Article 9 - UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UE - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Non réglementé.
2. Toutefois, la hauteur* maximale des extensions* des constructions non destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne pourra pas dépasser de plus de 10 % la hauteur* maximale existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Article 11 - UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions à valeur patrimoniale, repérées au plan de règlement

2. Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Document de travail

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les cycles, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

   De plus, dans le secteur UEh uniquement : un local vélo d'au moins 10 emplacements sera aménagé en dehors des voies* et emprises publiques.

2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
   - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon n'excédant pas 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
   - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article 13 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.
2. Dans le secteur UEh uniquement :
   - Les zones de parkings VL seront réalisées en surfaces perméables.
   - Des espaces verts seront aménagés sur la majeure partie du périmètre du secteur (en-dehors des accès).
   - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations.

Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Document de travail

Article 15 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR UEH

5. Les constructions se raccorderont prioritairement au réseau de chauffage urbain.

Article 16 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est principalement destinée à l'implantation de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, à destination* sportive, de loisirs, dans le prolongement de la Base de Loisirs. Elle permet également l'accueil d'activités économiques.

Dans la zone UL, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - UL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés :
   - à une occupation temporaire induite par un chantier
   - ou à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article 2UL
   - à la renaturalisation du site.
2. Les carrières*.

Article 2 - UL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage industriel, si elles constituent une extension* des constructions industrielles implantées en zone UYe, sur des terrains contigus à la zone UL ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone ;
3. Les constructions à destination* de commerce ou d'artisanat, à condition d'être compatibles avec la vocation sportive ou de loisirs de la zone ;
4. Les entrepôts à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;

Document de travail

5. Les affouillements et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des fouilles archéologiques ou à la renaturalisation du site.

Article 3 - UL - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Document de travail

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
6. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UL - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - en tout point de la construction.
2. Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, les constructions devront être implantées à l'alignement* ou à une distance au moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. A moins que les constructions à édifier ou les installations ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L)

Document de travail

de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Si la limite parcellaire jouxte une parcelle classée hors zone UL : les constructions ou installations doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative*.

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

Non réglementé

Article 9 - UL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UL - Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 - UL - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Document de travail

STATIONNEMENT DES CYCLES

2. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.
3. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
4. Dans tous les cas, les infrastructures et les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

   Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places.
5. Pour les surfaces destinées au logement :
   - Pour chaque logement, il devra être créé 1 place par pièce ou 1 m² par pièce.
6. Dans le cas des résidences séniors, les normes pourront être abaissées aux obligations minimales suivantes à condition que les aires de stationnement des cycles soient accessibles aux matériels de type vélos-taxis et tricycles :
   - Pour chaque logement, il devra être créé 0,5 place ou 0,5 m² par logement.
7. Pour les surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie :
   - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
8. Pour les surfaces destinées au commerce :
   - Pour 50 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
9. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Article 13 - UL - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Article 14 - UL - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UL - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Document de travail

Non réglementé

Article 16 - UL - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond aux secteurs à forte dominante d'activités économiques.

Dans le secteur UY, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle est divisée en 10 secteurs :

- le secteur UYa, identifiant l'implantation d'activités de grandes emprises,
- le secteur UYb, correspondant aux installations aéroportuaires,
- le secteur UYc, localisant des implantations en bordure de l'autoroute A35,
- le secteur UYd, identifiant une urbanisation mixte comprenant également de l'habitat, divisé en deux sous-secteurs UYd1 et UYd2,
- le secteur UYe, identifiant la zone économique Nord, divisée en deux sous-secteurs UYe1 et UYe2,
- le secteur UYf, correspondant au site d'ancien fret ferroviaire, divisé en deux sous-secteurs UYf1 et UYf2,
- le secteur UYg, identifiant les zones commerciales de faible hauteur*, à l'ouest de la Route de Strasbourg et à l'est de la route de Rouffach,
- le secteur UYp, correspondant aux installations portuaires, au nord de la Route de Neuf-Brisach,
- le site UYv, identifiant un site de production viticole de grande ampleur,
- le secteur UYs, correspondant aux autres sites économiques.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - UY - Occupations et utilisations du sol interdites

DANS TOUT LA ZONE UY

1. Les constructions à destination* agricole, sauf :
   - dans le secteur UYv où elles demeurent autorisées ;
   - les constructions conformes aux conditions décrites à l'article UY 2 point 9.
2. Les étangs et les carrières* ;

Document de travail

3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Les campings ;

DANS LE SECTEUR UYA

5. Les constructions à destination* de commerce ;

DANS LES SECTEURS UYB, UYF ET UYP

6. Les constructions à destination* d'industrie ;

DANS LE SECTEUR UYC

7. Les constructions à destination* de commerce ;
8. La réalisation d'aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'autoroute, ainsi que sur les surfaces comprises entre les constructions et l'autoroute.

DANS LE SECTEUR UYV

9. Les constructions à destination* d'artisanat.

Article 2 - UY - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION* D'HABITATION :

1. Dans toute la zone UY, sauf dans le secteur UYd et le sous-secteur UYf1 et où elles sont autorisées sans condition, les constructions à destination* d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
   - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
   - qu'elles fassent partie intégrante du volume* de la construction économique, sauf en cas d'incompatibilité avec des raisons de sécurité ;
   - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²;

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE :

2. Dans les secteurs UYs et UYe, les constructions à destination* commerciale à condition que :
   - dans le cas d'une destination* commerciale rattachée à une activité artisanale ou industrielle : la surface de plancher affectée à cette destination* n'excède pas 300 m² par unité foncière* et qu'elle soit implantée sur la même unité foncière* que l'activité artisanale ou industrielle à laquelle elle est rattachée ;
   - les constructions à destination* commerciale à condition qu'elles portent sur une superficie minimale de 1 000 m² de surface de plancher ;

Document de travail

- l'agrandissement de commerces existants peut être autorisé s'il est compatible avec le caractère de la zone. Pour les commerces n'excédant pas1 000 m² de superficie de plancher, cet agrandissement est limité à 300 m² de surface de plancher par extension*.

3. Dans les secteurs UYb, UYd, UYf, UYg et UYp, le commerce est autorisé sans condition.
4. Dans le secteur UYv, les constructions à destination* commerciale, à condition qu'elles soient rattachées à l'activité viticole implantée sur le site.

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER :

5. Dans le secteur UYv, les constructions à destination* d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient rattachées à l'activité viticole implantée sur le site.

LES AUTRES TRAVAUX :

6. Dans le seul secteur UYp, les aires liées à l'accueil de camping-cars ;
7. Dans toute la zone UY, le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
   - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
   - ou lié à un chantier ;
8. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

DANS LE SECTEUR UYS :

9. Les constructions et installations agricoles à usage de serres sont admises à condition d'être liées à une activité d'un établissement existant dans le secteur.

Article 3 - UY - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Document de travail

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement.

Article 4 - UY - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Dans les sous-secteurs UYb et UYf2 : A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UY - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Document de travail

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
   - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions doivent être implantées :
   - en présence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique : soit sur la marge de recul, soit en retrait de cette marge ;
   - en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique : en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement* des voies*.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

4. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
5. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 0.50 mètre ;
   - aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 5 m²) ;
6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au moins égale à 0,50 mètre par rapport à l'alignement*.

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Document de travail

2. A moins que les constructions à édifier ne s'implantent sur la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Pour les secteurs **UYc et UYe**, les constructions peuvent joindre les limites séparatives sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives à la sécurité. Dans le cas où cette faculté n'est pas utilisée, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
4. Dans toute la zone sauf dans le secteur UYP, lorsque la limite séparative* coïncide avec une limite de zone U ou AU, l'implantation sur la limite séparative* est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres.
6. Cette disposition peut ne pas être appliquée :
   - pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
   - dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative* ;
8. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative*,
9. aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 5 m²).

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

Non réglementé

Article 9 - UY - Emprise au sol des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Document de travail

DANS LES SECTEURS UYA, UYB, UYC ET UYE

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière*.

DANS LE SECTEUR UYV

2. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

DANS LES AUTRES SECTEURS

3. Non réglementé

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Article 10 - UY - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS LE SECTEUR UYA

2. Non réglementé.

DANS LES SECTEURS UYB ET UYG,

3. La hauteur* maximale des constructions est limitée à 8 mètres.
4. Dans le secteur UYb, cette hauteur* maximale ne s'applique pas aux constructions et installations aéroportuaires.

DANS LES SECTEURS UYC, UYF ET UYS

5. La hauteur* maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

DANS LE SECTEUR UYD

6. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
   - dans le sous-secteur UYd1 : 20 mètres,

Document de travail

- dans le sous-secteur UYd2 : 15 mètres.

DANS LE SECTEUR UYE

7. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
   - dans le sous-secteur UYe1 : 25 mètres,
   - dans le sous-secteur UYe2 : 12 mètres.

DANS LE SECTEUR UYP

8. La hauteur* maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

DANS LE SECTEUR UYV

9. La hauteur* maximale des constructions d'exploitation viticole est fixée à 15 mètres.
10. La hauteur* maximale des constructions à destination* d'hébergement hôtelier est fixée à 12 mètres.
11. Ces hauteurs* maximales ne s'appliquent pas aux locaux et installations liés aux process techniques (cuverie, logistique, …).

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

12. aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
13. aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, paratonnerres,… pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée ;
14. aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur* existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

Article 11 - UY - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement

2. Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Document de travail

DEPOTS ET STOCKAGES

3. Les dépôts et le stockage à l'air libre devront être masqués par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entrainés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

4. Le long de la Route de Strasbourg, les façades des constructions seront parallèles à la route.

COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

CLOTURES

6. Les clôtures à proximité des accès* aux établissements et des carrefours des voies* ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.
7. La hauteur* maximale des clôtures est de 2 mètres.
8. Cette hauteur* peut être dépassée pour des impératifs de sécurité liés à l'activité exercée sur le terrain.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS – EN UYD UNIQUEMENT :

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

Article 12 - UY - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement

Document de travail

- Pour un logement de 3 pièces et plus 2 places par logement

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

3. Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.
4. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

POUR LES AUTRES DESTINATIONS :

DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACE(S) A REALISER
Bureaux	
Par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher	1
Commerces	
Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher	1
Industrie, artisanat, entrepôt	
Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.	
Hébergement hôtelier	
Dans toute la zone, à l'exception du secteur UYv : Par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher	1
Dans le secteur UYv	Il est fait application des alinéas 1 et 3 du présent article.

5. Lorsque plusieurs destinations de constructions sont regroupées sur un même site, et si leur mode de fonctionnement le permet, les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

6. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES, DANS TOUTE LA ZONE UY

7. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins, en fonction de la destination* des locaux. Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

Document de travail

8. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
9. Dans tous les cas, les infrastructures et les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

   Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places.
10. Pour les surfaces destinées au logement :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 1 place par pièce ou 1 m² par pièce.
11. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
    - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
12. Pour les surfaces destinées au commerce :
    - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
13. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Article 13 - UY - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 1 000 m² de surface du terrain :
   - Cette part est portée à 35 % dans le secteur UYd1 ainsi que dans les unités foncières du secteur UYd2 qui comprennent un ou plusieurs logement(s).
2. Dans les secteurs UYd1 et UYd2 : dans les unités foncières qui comprennent un ou plusieurs logement(s) au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière*présenteront des espaces en pleine terre*. Pour chaque façade végétalisée* présente sur l'unité foncière, un bonus de 0,5 % sera ajouté à la superficie des espaces en pleine terre*, dans la limite de 2 % de bonus au maximum.
3. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de moyenne ou haute tige, à raison de 1 arbre pour 6 places de stationnement.
4. En secteur UYc : Un écran végétal d'une largeur minimale de 2 mètres devra être réalisé le long des limites séparatives perpendiculaires à l'autoroute A35. Il devra être composé d'arbres, d'arbustes, de haies d'essences variées, de façon à créer une frondaison opaque.
5. En secteur UYv : Une bande plantée et arborée devra longer le secteur UYv en sa façade Est.
6. Le long de la voie ferrée, dans le secteur UYa, un traitement végétal devra être réalisé le long de la voie ferrée afin de limiter l'impact visuel des constructions. Ce traitement devra assurer la continuité des plantations déjà réalisée le long de cette voie. Toutefois, la hauteur des plantations ne devra pas excéder 15 mètres dans les secteurs soumis à des contraintes aéronautiques.
7. En secteur UYd : L'aménagement d'une aire végétalisée et ombragée avec des bancs et des jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

8. aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Document de travail

Article 14 - UY - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Article 16 - UY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Document de travail

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel ou mixte de la zone.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur 1AUa, situé dans le secteur de la « Croix Blanche »,
- le secteur 1AUb, situé Rue du Tiefenbach (en limite avec Wintzenheim),
- le secteur 1AUc, correspondant aux secteurs localisés au sud et au sud-ouest, identifiant les secteurs « Rue des Aunes », « Biberacker Weg », « Rue Michelet », « Nicklausbrunn Weg », « Silberrunz Est » et « Semm Nord ». Le secteur 1AUc « Rue Michelet » comprend un sous-secteur 1AUc1 identifiant la partie Ouest du site ;
- le secteur 1AUd, situé à l'est de la Route de Rouffach,
- le secteur 1AUe, situé en bordure de la Rue Ampère
- le secteur 1AUr, identifiant les secteurs nécessitant un renforcement des réseaux.

L'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur 1AUr, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations industrielles ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
3. Les carrières* ;

Document de travail

4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd : l'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, qui portent chacune sur une superficie minimale indiquée dans le tableau suivant :

Secteur	Dénomination usuelle reprise dans les OAP	Superficie minimale
1AUa	Croix Blanche	10 000 m²
1AUd	Route de Rouffach	20 000 m²
1AUc	Rue des Aunes	10 000 m²
1AUc	Biberacker Weg	20 000 m²
1AUc	Rue Michelet	10 000 m²
1AUc	Niklausbrunn Weg	20 000 m²
1AUc	Silberrunz-Est	15 000 m²
1AUc	Semm Nord	10 000 m²

   En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants, et de faire l'objet d'une opération d'un seul tenant.
2. Les secteurs 1AUb et 1AUe ainsi que le sous-secteur 1AUc1 devront faire l'objet d'une urbanisation d'un seul tenant.
3. Dans le secteur 1AUr, les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
4. Sauf dans les secteurs 1AUr, chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
6. Chaque opération doit permettre un développement harmonieux du secteur concerné, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes.
7. En cas d'opération sur une partie d'un secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de secteur ne doit pas être compromise.
8. En dehors des secteurs 1AUr, chaque opération (et chaque tranche opérationnelle dans le cas de secteurs nécessitants une urbanisation par phases successives) doit présenter un réseau viaire bouclé au réseau existant, sans voie de circulation en impasse.

   En outre, au sein de la zone 1AU et dans le cas de secteurs d'aménagement riverains de zones à vocation d'urbanisation future (1AU et 2AU), zones agricoles ou naturelles, le principe d'organisation de la desserte ne doit pas compromettre l'ouverture et la perméabilité vers ces zones limitrophes.
9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

Document de travail

10. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
11. L'aménagement et l'extension* des constructions existantes (dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU) ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
12. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies* publiques et de réseaux d'intérêt général, ainsi que les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION

13. Dans les secteurs 1AUc, l'aménagement et l'extension* des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

    L'implantation d'une petite construction* au plus et d'une piscine au plus (dont la superficie du bassin ne pourra excéder 40 m²), aux conditions cumulatives :
    - d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière*,
    - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
    - si elle ne compromet pas un aménagement cohérent de la zone défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
14. Les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureaux à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations.
15. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
    - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
    - compatible avec le voisinage d'habitations ;
    - ou lié à un chantier ;
16. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Dans les secteurs 1AUd, un seul accès sur la Route de Rouffach sera autorisé par secteur 1AUd.

Document de travail

VOIRIE

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies* en impasse sont interdites, à l'exception des voiries en attente (prévues pour être prolongées dans le cadre de l'évolution ultérieure du secteur).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

6. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Document de travail

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

8. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
   - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal :
   - de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer en secteur 1AUr ;
   - de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer, dans les autres secteurs ;
   - dans le secteur 1AUd, à une distance de 10 mètres de l'emprise ferroviaire.
4. Toutefois, lorsqu'une distance de recul minimal est figurée au plan de règlement, toute construction s'implantera au-delà de ladite bande de recul.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 3 mètres ;

Document de travail

- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 5 m²) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou en recul.

Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, et 1AUe : À moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
4. Dans le secteur 1AUr : A moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
5. Dès lors que le projet jouxte une zone urbaine UA, UB, UC, UD, UE, UL, UY, pour les limites parcellaires touchant directement les limites de ces zones urbaines : les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

6. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres.
7. Cette disposition peut ne pas être appliquée :
   - pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
   - dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées.

Document de travail

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

8. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 6 mètres par rapport au point haut des berges.
9. Sauf impossibilité technique remettant en cause la faisabilité de l'opération d'aménagement, le rehaussement des berges des fossés est interdit. Dans le cas d'un tel rehaussement, alors les reculs des constructions s'appliqueront par rapport au point haut des berges réhaussées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

10. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant. L'adossement sera également autorisé en cas de projet architectural commun.
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative*.

Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 1AU - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Document de travail

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS LE SECTEUR 1AUA

2. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

DANS LES SECTEURS 1AUB ET 1AUR

3. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
   - 7 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
   - 8 mètres au sommet de l'acrotère*,
   - 10 mètres au point le plus haut de l'attique*,
   - 12 mètres au faitage.

DANS LES SECTEURS 1AUC ET 1AUD

4. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
   - 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
   - 11 mètres au sommet de l'acrotère*,
   - 13 mètres au point le plus haut de l'attique*,
   - 15 mètres au faitage.

DANS LE SECTEUR 1AUE

5. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
   - 11 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
   - 13 mètres au sommet de l'acrotère*,
   - 15 mètres au point le plus haut de l'attique*,
   - 17 mètres au faitage.

UNIQUEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE PARKINGS OUVRAGES DITS « PARKINGS SILOS A ETAGES » ET POUR LES NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES COMPRENANT DES STATIONNEMENTS

6. Les différents niveaux des constructions à usage de parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » présenteront une hauteur hors ouvrage d'au moins 2,80 mètres. Cette hauteur hors ouvrage correspond à la distance mesurée entre le sol et le point le plus bas des structures situées au-dessous du plafond (ex : poutre, conduite d'aération, gaine technique, etc.).
7. Les niveaux non-enterrés des constructions principales comprenant des stationnements présenteront une hauteur hors ouvrage d'au moins 2,80 mètres. Cette hauteur hors ouvrage correspond à la distance mesurée entre le sol et le point le plus bas des structures situées au-dessous du plafond (ex : poutre, conduite d'aération, gaine technique, etc.).

Document de travail

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs…, pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES

2. La hauteur* maximale des clôtures est limitée à
   - 1,20 mètre à l'alignement* des voies* ;
   - 1,70 mètre sur limite séparative* ;

   mesurée à partir du niveau du terrain naturel.
3. Les clôtures matérialisant la limite entre domaine public et espace privé devront s'harmoniser (par les dessins et les matériaux) avec les clôtures existantes.

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Document de travail

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus 2 places par logement

À l'échelle de l'opération d'aménagement, au minimum 75 % des places de stationnement doivent être regroupés dans une construction à usage de parking ouvragé dit « parking silo à étages » ou dans le volume d'une ou de plusieurs constructions principales.

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

3. Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.
4. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

5. Pour chaque tranche entamée de 20 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE ET A L'ACTIVITE ARTISANALE

6. Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

7. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES

8. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage, être aisément accessibles et être situés à proximité de l'entrée de la construction au niveau RDC (donc non enterrés).
9. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
10. Dans tous les cas, les infrastructures et les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

    Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places.
11. Pour les surfaces destinées au logement :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 1 place par pièce ou 1 m² par pièce.

Document de travail

12. Dans le cas des résidences séniors, les normes pourront être abaissées aux obligations minimales suivantes à condition que les aires de stationnement des cycles soient accessibles aux matériels de type vélos-taxis et tricycles :
    - Pour chaque logement, il devra être créé 0,5 place ou 0,5 m² par logement.
13. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
    - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
14. Pour les surfaces destinées au commerce :
    - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
15. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

16. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES LIBRES

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. Chaque opération (et chaque tranche opérationnelle dans le cas de secteurs nécessitant une urbanisation par phases successives) doit intégrer des espaces verts sur au moins 20 % de sa superficie.

   De plus, au moins 50% de ces espaces constitueront un espace d'agrément d'un seul tenant.
3. Dans les secteurs 1AUc, 1AUd, 1AUe et 1AUr :
   - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
   - Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».
   - Au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.
4. Dans le secteur 1AUe, une bande arborée d'une profondeur de 5 mètres décomptés depuis la limite Ouest du site devra être créée. Aucune construction ne pourra y être édifiée.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ET SURFACE DE PLEINE TERRE

5. Dans les secteurs 1AUc, 1AUd, 1AUe et 1AUr :
   - Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les lots d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous) ;

Document de travail

- De plus, les lots du projet devront comporter au moins 30% d'espaces en pleine terre*.

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes, ou uniquement des constructions destinées à être démolies, à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions (destinée(s) à être conservée(s)) à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une ou des parcelle(s) comprenant déjà une ou plusieurs construction(s) (destinées à être conservée(s)) au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 1 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » ainsi que celles des piscines sont exemptées du respect du CBS.

AIRES DE JEUX

6. L'aménagement d'une aire végétalisée et ombragée avec des bancs et des jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

AIRES DE STATIONNEMENT

7. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.
8. Ces aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager visant à limiter l'impact visuel des voitures en stationnement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

9. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Document de travail

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

2. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
3. Tout comblement de fossé est interdit.
4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
5. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

6. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

Document de travail

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUY correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités économiques. Elle est localisée au sud de la Ville, dans le prolongement du site du Biopôle, dont elle assure le prolongement.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - 1AUY - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations agricoles, sauf celles conformes aux conditions décrites à l'article 1AUY 2 point 7 ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
3. Les carrières* ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

Article 2 - 1AUY - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Document de travail

3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies* publiques et de réseaux d'intérêt général, ainsi que les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION

5. Les constructions à destination* d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
   - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
   - qu'elles fassent partie intégrante du volume* de la construction économique, sauf en cas d'incompatibilité avec des raisons de sécurité ;
   - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²;
6. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.
7. Les constructions et installations agricoles à usage de serres sont admises à condition d'être liées à une activité en lien avec un établissement existant dans le secteur UYs attenant.

Article 3 - 1AUY - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Document de travail

Article 4 - 1AUY - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - 1AUY - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - 1AUY - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

Document de travail

- aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
- en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.

2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

Article 7 - 1AUY - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

3. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
4. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de la limite séparative*.

Article 8 - 1AUY - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Document de travail

Article 9 - 1AUY - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 1AUY - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs…, pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - 1AUY - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 - 1AUY - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACE(S) A REALISER
Bureaux	
Par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher	1
Commerces	

Document de travail

DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACE(S) A REALISER
Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher	1
Industrie, artisanat, entrepôt	
Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.	
Hébergement hôtelier	
Par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher	1

3. Lorsque plusieurs destinations de constructions sont regroupées sur un même site, et si leur mode de fonctionnement le permet, les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

STATIONNEMENT DES CYCLES

4. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins, en fonction de la destination* des locaux. Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.
5. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
6. Dans tous les cas, les infrastructures et les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

   Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places.
7. Pour les surfaces destinées au logement :
   - Pour chaque logement, il devra être créé 1 place par pièce ou 1 m² par pièce.
8. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
   - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
9. Pour les surfaces destinées au commerce :
   - Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
10. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Article 13 - 1AUY - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 100 m² de surface du terrain.
2. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de moyenne ou haute tige, à raison de 1 arbre pour 6 places de stationnement.

Document de travail

Article 14 - 1AUY - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - 1AUY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

2. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
3. Tout comblement de fossé est interdit.
4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
5. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Article 16 - 1AUY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

Document de travail

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme à vocation d'habitat principalement.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

Article 2 - 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. L'aménagement et l'extension* des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
2. L'édification d'une petite construction* est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
   - si elle est implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* existante,
   - et si elle édifiée sur la même unité foncière*,
   - si elle ne compromet un aménagement cohérent de la zone.
3. Les installations légères à destination agricole (tunnels, serres…) sont admises à condition d'être démontables et de ne pas comporter de fondations.

Document de travail

4. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
6. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Toute construction s'implante en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

CETTE DISPOSITION NE S'APPLIQUE PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

Document de travail

Article 7 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. A moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FOSSES

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 5 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

4. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
5. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative*.

Article 8 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 2AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 2AU - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Document de travail

1. La hauteur* maximale des extensions* des constructions principales ne peut excéder celle de la construction initiale.
2. La hauteur* maximale des petites constructions* ne peut excéder 3.50 mètres.

Article 11 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article 14 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Non réglementé

Document de travail

Article 16 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 2AUY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUY correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme à vocation d'activités économiques

Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur 2AUYa, identifiant le site destiné à l'accueil de grandes unités économiques, à dominante industrielle, localisé à l'est de l'autoroute A35 ;
- Le secteur 2AUYb, identifiant un site localisé au sud de la ville, à l'ouest de la Route de Rouffach.

La zone 2AUY est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - 2AUY - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

Article 2 - 2AUY - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

Document de travail

Article 3 - 2AUY - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - 2AUY - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - 2AUY - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - 2AUY - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Sauf disposition contraire figurant au plan de règlement, toute construction s'implante en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, … d'une superficie maximale de 5 m²) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

Document de travail

Article 7 - 2AUY - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. A moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de la limite séparative*.

Article 8 - 2AUY - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 2AUY - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 2AU - Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - 2AUY - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

Document de travail

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 - 2AUY - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 - 2AUY - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article 14 - 2AUY - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - 2AUY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

Non réglementé

Article 16 - 2AUY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Document de travail

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un secteur AM, identifiant les secteurs à forte dominante maraîchère ou horticole, divisé en deux sous-secteurs AMa et AMb,
- un secteur AV, identifiant le secteur viticole de la Mittelharth.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE A

1. L'extension* des constructions existantes à destination* agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,
2. Les constructions et installations sont admises dans la zone à condition d'être nécessaires
   - soit aux services publics ou d'intérêt général,
   - soit à l'exploitation des réseaux et voies*
   - et qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées ;
3. L'extension* des constructions existantes à destination* d'habitat, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,
4. L'implantation d'une petite construction* au plus et d'une piscine au plus (dont la superficie du bassin ne pourra excéder 40 m²), aux conditions cumulatives :

Document de travail

- d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière*,
- d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante,

5. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone…), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
6. Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
7. L'aménagement, l'entretien et l'extension* des infrastructures existantes,
8. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
9. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
10. Les dispositifs de prévention de risques,
11. Les affouillements et exhaussements* du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

DANS LE SECTEUR AM

DANS LE SOUS-SECTEUR AMA, SONT EGALEMENT ADMIS

12. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,
13. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

DANS LE SOUS-SECTEUR AMB, SONT EGALEMENT ADMIS

14. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,
15. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;
16. Les constructions à destination* d'habitation à condition :
    - qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
    - que leur emprise au sol (annexes comprises) n'excède pas 200 m² ;
    - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de constructions agricoles pré-existantes ou construites simultanément.

DANS LE SECTEUR AV, SONT EGALEMENT ADMIS

17. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,

Document de travail

18. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;
19. Les constructions à destination* d'habitation à condition :
    - qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
    - que leur emprise au sol (annexes comprises) n'excède pas 200 m² ;
    - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de constructions agricoles pré-existantes ou construites simultanément.

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.

VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux destinations qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Document de travail

Eaux pluviales

5. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.
7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
   - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Sauf disposition contraire figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de :
   - 25 mètres de l'axe des routes départementales,
   - 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 30 mètres.
4. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau.

Document de travail

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 5 mètres par rapport au point haut des berges.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.
2. La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 30 mètres.
4. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 5 mètres par rapport au point haut des berges.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

6. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;

Document de travail

7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront sur limite séparative* ou à une distance au-moins égale à 1.50 mètres.

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

Non réglementé

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. L'extension* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU. De plus, l'emprise au sol maximale cumulée des annexes autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone (petite construction* et piscine) ne peut excéder 70 m².

Article 10 - A - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS AM, ET AV

2. La hauteur* maximale des extensions* des constructions d'habitation est limitée à la hauteur* de la construction d'origine.
3. La hauteur* maximale des petites constructions* autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone est fixée à 3.50 mètres.

DANS LES SECTEURS AM ET AV

4. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
5. La hauteur* maximale des extensions* des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et non-liées à une exploitation agricole est limitée à la hauteur* de la construction d'origine.

Document de travail

DANS TOUTE LA ZONE A, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

6. aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général ;
7. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.
3. Les matériaux de surfaces extérieures des constructions à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des constructions dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.
4. La hauteur* maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
5. Les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages.

   La limite du domaine public pourra être marquée par une bordure ou un muret d'une hauteur maximum de 0.10 mètre.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Document de travail

Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).

Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Document de travail

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point du vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend

- un secteur NC correspondant aux implantations de restaurants en partie sud du territoire communal,
- un secteur NE identifiant les équipements publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, refuge SPA/fourrière, terrains de sports, …)
- un secteur NJ correspondant aux secteurs de jardins,
- un secteur NO correspondant au site d'observation de la nature, dans la forêt du Neuland,
- un secteur NR identifiant deux sites de résurgences de l'Ill, à protéger.

Extrait du rapport de présentation

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (https://www.colmar.fr).

Encart informatif

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
2. Dans le secteur NR, toute occupation ou utilisation de nature à perturber ou à détruire la protection édictée en vue de la préservation des résurgences de l'Ill.

Article 2 - N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE N

1. Les constructions et installations, sont admises dans la zone à condition d'être nécessaires
   - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
   - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
   - soit à l'exploitation forestière

Document de travail

- et qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées ;

2. L'extension* des constructions existantes à destination* d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,
3. L'implantation d'une petite construction* au plus et d'une piscine au plus (dont la superficie du bassin ne pourra excéder 40 m²), aux conditions cumulatives :
   - d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière*,
   - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante,
4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone…), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
5. Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
6. L'aménagement, l'entretien et l'extension* des infrastructures existantes,
7. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
8. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
9. Les dispositifs de prévention de risques,
10. Les affouillements et exhaussements* du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

EN SECTEUR NC, SONT EGALEMENT ADMISES

11. L'extension* des constructions à destination* commerciale existantes, dans la limite de 40 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,
12. L'implantation d'une nouvelle construction dont l'emprise au sol ne pourra excéder 100 m², sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité commerciale existante sur la même unité foncière* et qu'elle soit située à moins de 100 mètres de la construction existante.
13. Les espaces de stationnement liées et nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

EN SECTEUR NE, SONT EGALEMENT ADMISES

14. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif,
15. Les constructions à destination* d'habitation à condition :
    - qu'il s'agisse du logement de personnes dont la présence sur le site est nécessaire au gardiennage ;
    - que la superficie dévolue au logement n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

EN SECTEUR NJ, SONT EGALEMENT ADMIS

16. Les abris de jardins, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² par abri, sous réserve de ne pas générer d'eaux usées, ni créer un une source de contamination des ressources en eau.

Document de travail

EN SECTEUR NO, SONT EGALEMENT ADMIS

17. L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,
18. L'aménagement d'espaces de stationnement public, sous réserve que les surfaces concernées restent perméables aux eaux de ruissellement.

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.

VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux destinations* qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.

Document de travail

7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - en tout point de la construction.
2. Sauf disposition contraire figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de :
   - 25 mètres de l'axe des routes départementales,
   - 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 30 mètres.
4. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 5 mètres par rapport au point haut des berges.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;

Document de travail

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

Document de travail

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

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.
2. Dans toute la zone N, sauf en secteur NJ :La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Dans le secteur NJ : à moins qu'il ne jouxte la limite séparative*, tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative* doit être situé à une distance au moins égale à 1 mètre.

CAS DES COURS D'EAU

4. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 30 mètres.
5. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FOSSES

6. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 5 mètres par rapport au point haut des berges.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

7. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
8. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront sur limite séparative* ou à une distance au-moins égale à 1.50 mètres.

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

Non réglementé

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Document de travail

Encart informatif

1. L'extension* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU. De plus, l'emprise au sol maximale cumulée des annexes autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone (petite construction* et piscine) ne peut excéder 70 m².

DANS LE SECTEUR NC

2. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

DANS LE SECTEUR NE

3. L'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m².
4. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général.

DANS LE SECTEUR NJ

5. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 10 m² par abri.

DANS LE SECTEUR NO

6. L'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m².

Article 10 - N - Hauteur* maximale des constructions

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NC, NE, NJ ET NO

2. La hauteur* maximale des extensions* des constructions d'habitation est limitée à la hauteur* de la construction d'origine.
3. La hauteur* maximale des petites constructions* autorisées à l'alinéa 2 de l'article 2 de la présente zone est fixée à 3.50 mètres.

DANS LES SECTEURS NC ET NE

4. La hauteur* maximale des constructions nouvelles et des extensions* des constructions existantes est limitée à la hauteur des constructions existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Document de travail

DANS LE SECTEUR NJ

5. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 3.50 mètres.

DANS LE SECTEUR NO

6. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

DANS TOUTE LA ZONE N, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

7. aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général ;
8. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. Les matériaux de surfaces extérieures des constructions à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des constructions dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.
3. La hauteur* maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
4. Les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages.

   La limite du domaine public pourra être marquée par une bordure ou un muret d'une hauteur maximum de 0.10 mètre.

Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Document de travail

Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Dans le secteur NR, en sus de la protection au titre des Espaces Boisés Classés, tout aménagement susceptible de perturber le sol ou le sous-sol est interdit (par exemple : tranchées dans le sol, aménagements susceptibles d'altérer l'écoulement superficiel ou souterrain des sols, terrassements, ...).

Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur, la protection contre le rayonnement solaire et la mise en place de structures de végétalisation sur les constructions sont instaurées aux articles 15 et 16 des dispositions générales en première partie de ce règlement du PLU.

Encart informatif

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).

Article 16 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Document de travail

Titre VI ANNEXE 1 - MODALITES D'APPLICATION DU CBS EN ZONE 1AUC, 1AUD, 1AUE ET 1AUR

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur les parcelles supports du projet et la surface totale des parcelles supports du projet :

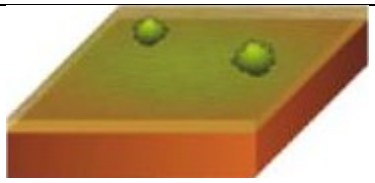
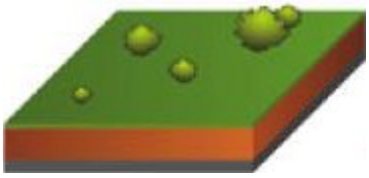
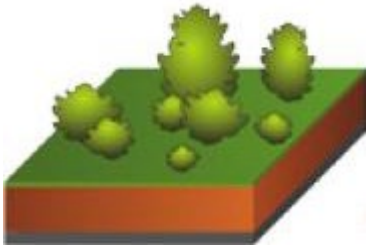
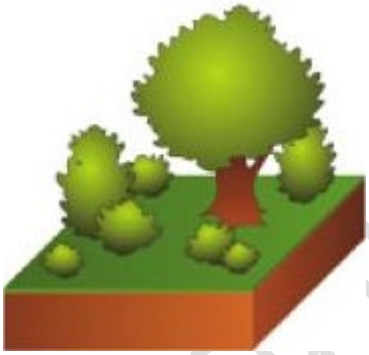
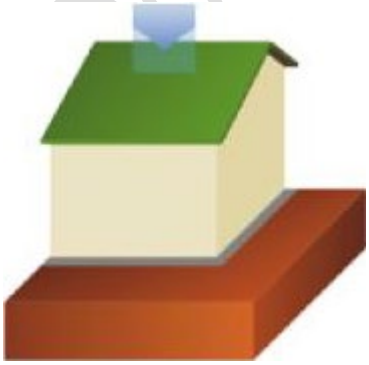
$$CBS = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale des lots du projet (B)}}$$

Lorsque la surface éco-aménageable (A) est déterminée, il faut la diviser par la surface totale de la parcelle (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau minimum indiqué à l'article 1AU 13 (pour les secteurs concernés uniquement).

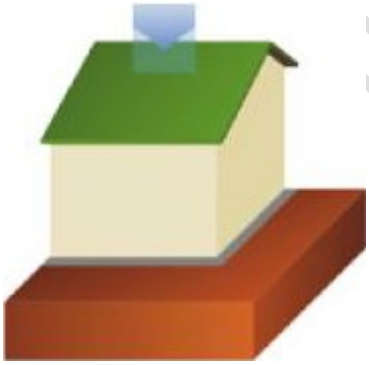
Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous :

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
1. Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, terrasses).	**0,0**
2. Surfaces semi-perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (dallage avec couche de gravier/sable, béton drainant, dallage à joints sablés, stabilisé).	**0,2**
3. Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (pavés avec joints végétalisés, dalles à engazonner).	**0,4**

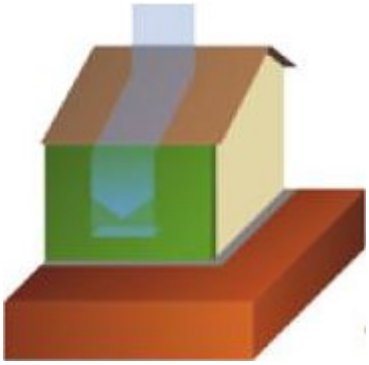
Document de travail

		
4. Espaces verts sur dalle 1 	Espaces verts sur dalles avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 40 et 80 cm.	**0,6**
5. Espaces verts sur dalle 2 	Espaces verts sur dalles avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.	**0,8**
6. Espaces verts en pleine terre 	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.	**1,0**
7. Toiture végétalisé en pente ou plate 1 	Végétalisation des toitures avec une épaisseur de substrat comprise entre 10 à 15 cm. Est prise en compte la surface projetée de la toiture.	**0,3**

Document de travail

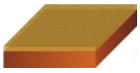
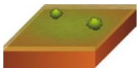
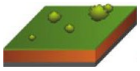
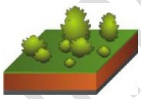
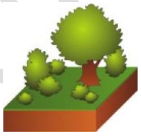
8. Toiture végétalisé en pente ou plate 2	Végétalisation des toitures avec une épaisseur de substrat comprise en 16 et 40 cm. Est prise en compte la surface projetée de la toiture	**0,5**
9. Toiture végétalisé en pente ou plate 3	Végétalisation des toitures avec une épaisseur de substrat comprise entre 40 et 80 cm.	**0,6**
10. Toiture végétalisé en pente ou plate 4 	Végétalisation des toitures avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.	**0,8**

ment de travail

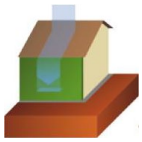
11. Façade végétalisée 	Végétalisation des façades depuis la pleine terre ou bacs (voir lexique du règlement)	**Bonus de** **+0,01** **par façade végétalisée**
12. Arbre à haute tige existant et préservé et/ou planté dans le cadre du projet	Un bonus peut être ajouté pour tout arbre à haute tige existant sur le terrain naturel avant travaux et préservé dans le cadre du projet, ainsi que pour tout arbre à haute tige planté dans le cadre du projet (en-dehors des plantations règlementaires imposées à l'article 13)	**Bonus de** **+0,02** **par arbre à haute tige existant préservé**
		Bonus de **+0,01** **par nouvel arbre à haute tige planté**

Document de travail

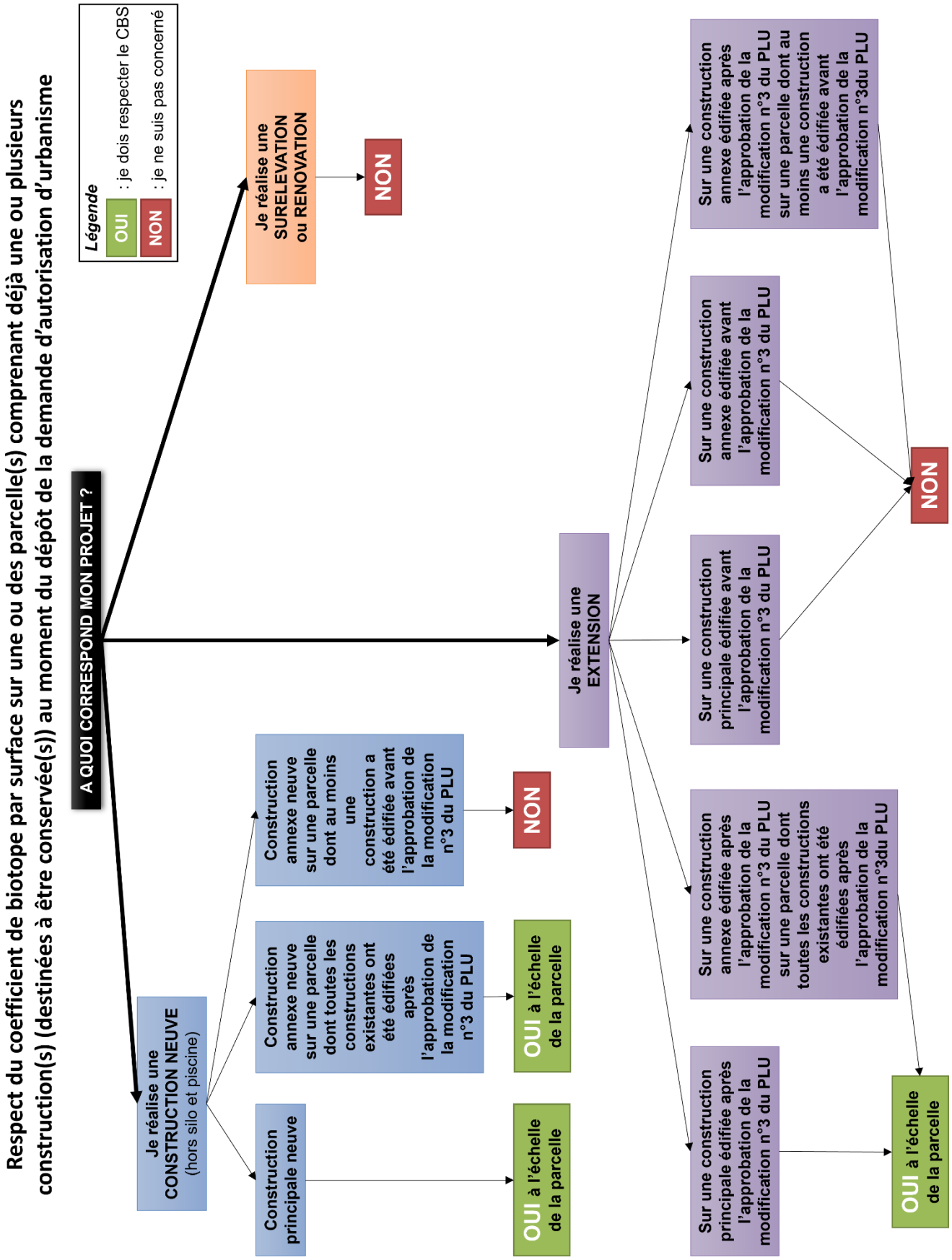
La feuille de calcul des pages suivantes peut être renseignée par les porteurs de projets afin de calculer le CBS à l'échelle des parcelles supports d'un projet :

Type de surface	Surfaces prévues (1 à 10) Nombre de façades ou d'arbres (11 et 12)	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
1. Surfaces imperméables		**x 0,0**	=
2. Surfaces semi-perméables 		**x 0,2**	=
3. Surfaces semi-ouvertes 		**x 0,4**	=
4. Espaces verts sur dalle 1 		**x 0,6**	=
5. Espaces verts sur dalle 2 		**x 0,8**	=
6. Espaces verts en pleine terre 		**x 1,0**	=
7. Toiture végétalisée en pente ou plate 1		**x 0,3**	=
8. Toiture végétalisée en pente ou plate 2		**x 0,5**	=

Document de travail

9. Toiture végétalisée en pente ou plate 3		**x 0,6**	=
10. Toiture végétalisée en pente ou plate 4		**x 0,8**	=
11. Façade végétalisée 		**+0,01 par façade**	=
12. Arbre à haute tige existant préservé		**+ 0,02 par arbre**	=
12. Nouvel arbre à haute tige planté		**+ 0,01 par arbre**	=

TOTAL surfaces éco-aménageables (A)	=
Surface des parcelles supports du projet (B)	=
CBS = (A/B) + éventuel bonus par arbre	=

Document de travail

ANNEXE 1 - MODALITES D'APPLICATION DU CBS EN ZONE 1AUC, 1AUD, 1AUE ET 1AUR