

PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA COMMUNE DE BOULOUPARIS



II – REGLEMENT



Approuvé le 29/08/2013 par délibération n°34-2013/APS

SOMMAIRE

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES, DEFINITIONS ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES ...	4
I.1 DISPOSITIONS GENERALES	4
I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :	9
Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
II.1 ZONE UA - ZONE CENTRALE	16
II.2 ZONES UB - ZONES RESIDENTIELLES.....	21
II.3 ZONES UI - ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES.....	25
II.3 ZONES ULt - ZONES DE LOISIR ET DE TOURISME.....	30
II.4 ZONES UR - ZONES D'HABITAT RURAL	33
Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER	36
Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COUTUMIERES.....	39
ZONES TC – ZONES DE TERRES COUTUMIERES	39
Titre V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	41
V.1 ZONES NC - ZONES DE RESSOURCES NATURELLES	41
V.2 ZONES ND - ZONES NATURELLES PROTEGEES.....	45
V.3 ZONES NL - ZONES NATURELLES DE LOISIRS.....	48
V.4 ZONES NMin - ZONES POTENTIELLEMENT MINIERES	50
LEXIQUE.....	53
ANNEXE – Cahier des prescriptions architecturales	57
Les matériaux	57
Les couleurs.....	57
Les couvertures	57
Le stationnement	57
Les circulations et accès pour les personnes à mobilité réduite.....	59

I.1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan d'Urbanisme Directeur s'applique au territoire de la ville de Boulouparis, conformément à la délibération du Conseil Municipal n° 35/2006 du 24 octobre 2006 relative à la mise à l'étude du PUD et à la délibération modifiée de l'Assemblée de la Province Sud 34-2007/APS du 12 avril 2007 décidant l'élaboration du PUD

Les parties de la commune non zonées, comprenant les parties terrestres de droit commun, maritimes et les îlots, sont régies par les réglementations en vigueur relatives à la constructibilité en province Sud.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Les dispositions prévues aux Titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques (code minier, code de l'environnement, la délibération n°235 du 15 décembre 2006 relative au code des postes et télécommunications de la Nouvelle Calédonie,...), ou concernant les zones où certaines servitudes d'utilité publique ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Ces servitudes sont définies dans les documents du présent PUD et reportées graphiquement.

Sont régis par la coutume les terres coutumières et les biens qui y sont situés appartenant aux personnes ayant le statut civil coutumier. Les terres coutumières sont constituées des réserves, des terres attribuées aux groupements de droit particulier local et des terres qui ont été ou sont attribuées par les collectivités territoriales ou les établissements publics fonciers, pour répondre aux demandes exprimées au titre du lien à la terre. Elles incluent les immeubles domaniaux cédés aux propriétaires coutumiers. Les terres coutumières sont inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES :

Le PUD de Boulouparis partage le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Sur les terres de droit commun, on distingue :

- **Les zones urbaines « U » (Titre II) :** il s'agit de zones ouvertes à l'urbanisation.
 - La zone UA correspond au centre urbain pouvant accueillir des équipements, des logements et des commerces,
 - Les zones UB regroupent les secteurs à vocation essentiellement d'habitat pouvant accueillir également des commerces et des activités liées à la fonction résidentielle,
 - Les zones UI regroupent des activités à vocation artisanales et industrielles.
 - Les zones ULt regroupent les zones à vocation d'activités de tourisme et de loisirs.
 - Les zones UR représentent les secteurs à vocation d'habitat rural permettant les constructions ou lotissements résidentiels sur des parcelles de 50 ares.

- **Les zones à urbaniser «AU indicé » (Titre III) :**
 - Les zones à urbaniser couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, dès qu'un schéma d'organisation d'ensemble (SOE) précisant les opérations foncières, les réseaux et voiries à mettre en place sur la zone est approuvé par la municipalité. Les zones AU sont indicées et la réglementation correspond à celle de la zone U associée. Par exemple une zone AUB deviendra UB, une fois le SOE approuvé et le règlement de la zone UB s'appliquera.
- **Les zones naturelles « N » (Titre V) :** il s'agit de zones, soit à protéger en raison de la qualité des sites ou de leur caractère d'espace naturel, soit à conforter dans leur vocation d'exploitation des ressources naturelles.
 - Les zones NC : représentent les zones d'exploitation de ressources naturelles, les activités à vocation de développement économique notamment agricole y sont autorisées, comprenant un secteur tampon (NCt) et un secteur pentu (NCa).
 - Les zones ND : représentent les zones naturelles à protéger, notamment en raison de la qualité environnementale des milieux.
 - Les zones NL : correspondent aux zones destinées au loisir.
 - Les zones NMin : représentent les zones à potentialité minière.

Sur les terres relevant du statut coutumier, on distingue **les zones de terres coutumières (Titre IV)**.

- Les zones TC1 : concernent les terres coutumières des réserves.
- Les zones TC2 : concernent les terres attribuées aux groupements de droit particulier local.

Ont été identifiés deux secteurs particuliers sur terres coutumières :

secteur urbanisé :

zoneTCh est essentiellement destiné à accueillir de l'habitat et les activités nécessaires à la subsistance des habitants,

secteur naturel :

zoneTCc correspond aux zones destinées aux activités liées à l'agriculture.

zoneTCp définit des espaces naturels qu'il convient de protéger, du fait de la qualité environnementale du site, ou des risques naturels notamment.

ARTICLE 4 - STATIONNEMENT :

Les emplacements de stationnement prescrits au présent règlement sont obligatoires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation. Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et plus.

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1 000 m², les eaux de ruissellement devront être traitées sur la parcelle par un dispositif approprié avant rejet dans les réseaux publics ou dans le milieu naturel et assurant :

- le traitement des boues,
- le traitement des hydrocarbures,
- le traitement des métaux lourds,
- le traitement des débits, l'opérateur pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétention sur sa parcelle.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES :

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires notamment par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire (extension ou modification) ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les règles d'urbanisme,
- d'améliorer la sécurité.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME :

Renseignements d'urbanisme et consultation des concessionnaires de réseaux publics

Préalablement à l'élaboration et au dépôt du dossier de demande de permis de construire, le demandeur :

- peut demander auprès de l'autorité compétente une fiche de renseignements d'urbanisme, rappelant les règles d'urbanisme applicables à la parcelle,
- peut consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (OPT- Enercal – Calédonienne des Eaux,...) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et définir les implantations et réservations nécessaires.

Disposition relatives aux occupations du domaine public

Les autorisations d'urbanisme ne tiennent pas lieu d'autorisation d'occupation ou de réalisation de travaux sur le domaine public. Ainsi, pour occuper le domaine public (maritime, fluvial, routier,...) ou réaliser des travaux (accès, tranchées, ouvrages,...), une autorisation auprès du gestionnaire compétent est nécessaire.

ARTICLE 7 - ÉTUDES ET NOTICES D'IMPACT :

Sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques, qu'il s'agisse d'habitations, de commerces, d'établissements industriels et artisanaux, d'hôtels, ou d'équipements d'infrastructures, etc., une étude ou une notice d'impact doit être produite lorsque la construction répond aux critères d'exigibilité du code de l'environnement.

ARTICLE 8 - ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES À MOBILITÉ RÉDUITE :

Tous les Etablissements Recevant du Public (ERP) doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 - PROTECTION DES COURS D'EAU :

Aucune construction ne pourra être édifée dans le lit moyen des rivières sans que la distance de la construction aux berges du cours d'eau soit inférieure à dix mètres.

Conformément à la réglementation en vigueur, les propriétaires riverains de cours d'eau ne peuvent se clore par haie ou autre moyen inamovible qu'à une distance de quatre mètres des berges, afin de laisser libre la servitude de marchepied destinée à l'entretien et à la surveillance du cours d'eau par la puissance publique ; dans cette zone de marchepied, les arbres et arbustes ne peuvent être élagués ou abattus que pour les nécessités d'entretien du cours d'eau.

ARTICLE 10 - SERVITUDES PUBLIQUES :

Les servitudes de sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, aéronautiques de dégagement, radioélectriques, météorologiques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires protégées, les zones inondables, etc., sont reportées sur les documents graphiques du présent PUD. Les références des textes de leur constitution sont également jointes.

Toute parcelle peut être grevée d'une servitude d'utilité publique limitant de fait l'exercice du droit de propriété (servitudes de réseaux publics, servitudes non aedificandi,...).

ARTICLE 11 - ESPACES BOISES A MAINTENIR OU A CREER :

Sont identifiés en espaces boisés à maintenir ou créer, les écosystèmes d'intérêt patrimonial tels que les forêts sclérophylles ou sèches, les mangroves, les forêts denses humides sempervirentes, etc.

Les espaces boisés sont protégés par le code de l'environnement et avant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, le pétitionnaire doit se rapprocher des services compétents.

Conformément au code de l'environnement, tout programme ou projet de travaux, d'installations, d'ouvrages ou d'aménagements, situé dans un espace boisé à maintenir ou à créer, est soumis à autorisation de l'autorité compétente.

ARTICLE 12 - ZONE DES PAS GEOMETRIQUES :

Dans le cas d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs parcelles mitoyennes de la zone des pas géométriques, le pétitionnaire doit aménager au moins un accès au rivage restant ouvert au public.

ARTICLE 13 - ZONES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS :

En présence de zones à risque d'inondation, identifiées par des études hydrauliques, l'autorité compétente délivre les autorisations d'occupation du sol dans le strict respect des cartes d'aléas qui apparaissent en servitudes et conformément aux règles de constructibilité en zones inondables en province Sud.

Lorsque le projet est impacté par une étude qui relève le risque mais reste silencieuse sur la vitesse ou la hauteur permettant la caractérisation de l'aléa, une attestation réalisée par un organisme compétent révélant ces informations sera versée au dossier de demande d'autorisation.

Dans les zones à risques géotechniques aucune extension ou construction nouvelle n'est autorisée sauf à produire une attestation d'un organisme agréé qui précise que le risque géotechnique ne sera pas aggravé par les travaux de construction si des dispositions techniques, prévues dans une étude spécifique, peuvent être réalisées.

L'autorisation de construire devra prendre en compte lesdites dispositions, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude est obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

Lorsque le projet se situe dans une zone concernée par l'aléa amiante environnemental, tel que défini dans les documents graphiques du présent PUD, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher des services publics compétents, afin de prévenir toute exposition aux fibres d'amiante et toute création de nouveaux affleurements lors des travaux envisagés.

ARTICLE 14 - ÉTABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS :

Les établissements artisanaux et industriels existants ne pourront obtenir de nouvelle autorisation de construire que s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et conformément :

- au code de l'Environnement, pour les installations classées pour la protection de l'environnement,
- au pouvoir de police du Maire de la commune, pour les autres établissements.

Ces établissements ne peuvent faire l'objet d'extension ni de surélévation.

Certains de ces établissements sont soumis aux dispositions de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE 15 - REMBLAIS ET DEBLAIS :

Lorsque les terrassements en déblais ou en remblais constituent des travaux préparatoires à la construction, ils ne peuvent être entrepris avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire, sauf en cas :

- de réalisation de travaux d'entretien des cours d'eau effectués par les services compétents,
- d'aménagements agréés par le service chargé de l'entretien des cours d'eau visant ou concourant à la lutte contre les inondations, pour autant que les éventuels matériaux de remblais soient constitués de matériaux extraits du lit mineur de la rivière.

Dans les zones inondables, la hauteur des pilotis devra respecter la réglementation supra communale relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.

Etudes spécifiques :

Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur totale est supérieure à 3,00 mètres,
- menace la stabilité du fonds concerné par la demande ou des fonds voisins,

une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent. L'autorisation de construire prendra en compte les dispositions techniques, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude sera obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 16 - CLÔTURES :

En limite sur voies et sauf normes plus contraignantes du cahier des charges de lotissement, la hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, les murs bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

Sur les autres limites, les murs de clôture ne doivent pas excéder 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux établissements militaires, aux bâtiments liés à la sécurité, à l'énergie, ou à la télécommunication.

I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :

Préambule

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet des titres II, III et V du présent règlement. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

En plus des règles propres à chaque zone, sont interdites :

- Les terrassements en déblais ou en remblais constituant des travaux préparatoires à la construction, avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les défrichages de la végétation arbustive et arborée, sans l'avis des services compétents.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

En plus des règles propres à chaque zone, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que toutes les occupations qui ne sont pas interdites.

Dans tous les cas, les constructions existantes, hors celles à destination industrielle ou artisanale, avant l'approbation du plan d'urbanisme directeur, non-conformes aux caractéristiques et constructions autorisées de la zone, peuvent être mises aux normes et être agrandies à condition que cette extension ne dépasse pas 15% de la surface construite existante.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE :

Accès :

Toute parcelle enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie qu'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque la parcelle est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux destinations qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de collecte d'ordures ménagères notamment puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Eau :

Toute construction à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service chargé de la gestion de la ressource en eau.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires et des eaux usées à son exutoire,

toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès réalisation de ce dernier, conformément à la réglementation en vigueur, les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif peut être demandé pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions. Pour cela, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Tout déversement dans le réseau public, d'eaux usées autres que domestiques, doit être préalablement autorisé, l'autorisation fixant, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

L'évacuation des eaux ménagères, des eaux vannes et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et milieu marin est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques et à l'occupation de la parcelle, ainsi qu'à la nature du terrain. Il pourra être demandé la mise en place de dispositifs techniques (bassins de rétention, chutes...) afin d'éviter toute augmentation des débits naturels.

Electricité, télécommunication et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine. Pour les télécommunications, les réseaux sont régis par le code des Postes et Télécommunication de la Nouvelle Calédonie.

Dans le cas de réseaux aériens, il est privilégié la réalisation de réseaux en appuis communs; la mise en œuvre de cette solution doit être au préalable validée par les responsables des réseaux concernés.

Pour les branchements individuels ou collectifs, la technique souterraine doit être privilégiée.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES :

Les caractéristiques des parcelles sont précisées pour chaque zone. Dans tous les cas, pour la construction d'équipements, nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les caractéristiques de la parcelle peuvent être inférieures aux minima requis.

ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

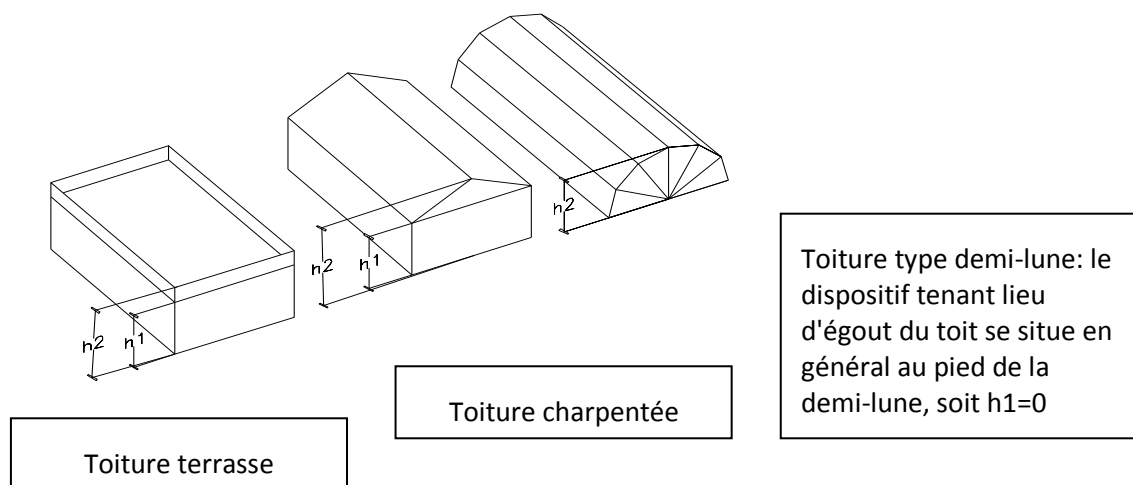
La hauteur h1 d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol ou de la base des pilotis, à l'égout du toit.

La hauteur totale h2 d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol ou de la base des pilotis, au point le plus haut de la construction.

En cas de toiture à pans inclinés, ou en demi-lune le faîtage ne doit pas dépasser de plus de 3,50 m la hauteur autorisée à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à

destination d'équipement public ni aux constructions vernaculaires (farés, cases, etc.). Leur hauteur totale est alors précisée pour chaque zone.

La règle de hauteur maximale des constructions ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.



ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

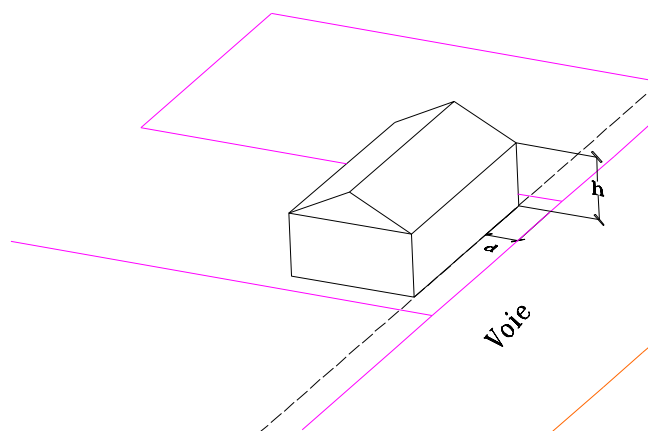
Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de voies publiques et privées ainsi que par rapport aux limites d'emprises publiques.

Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

Implantation par rapport aux emprises publiques de cours d'eau et rivières :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, doit être implanté à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 3,00 mètres, sans que la construction ne se trouve dans le lit mineur de la rivière ou à moins de 10,00 mètres des berges de celle-ci.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et par rapport aux voies publiques et privées :



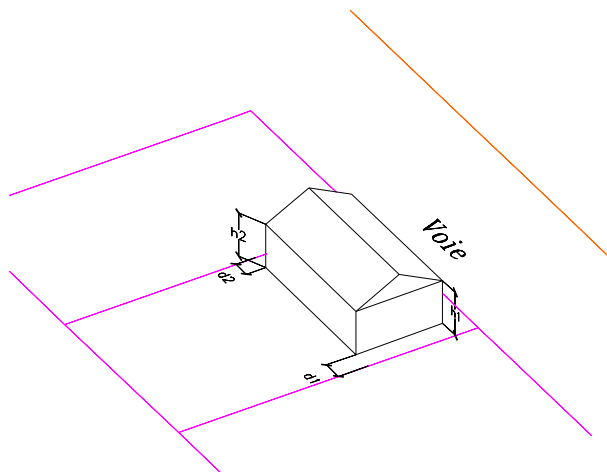
Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (transformateur, poste répartiteur, etc....).

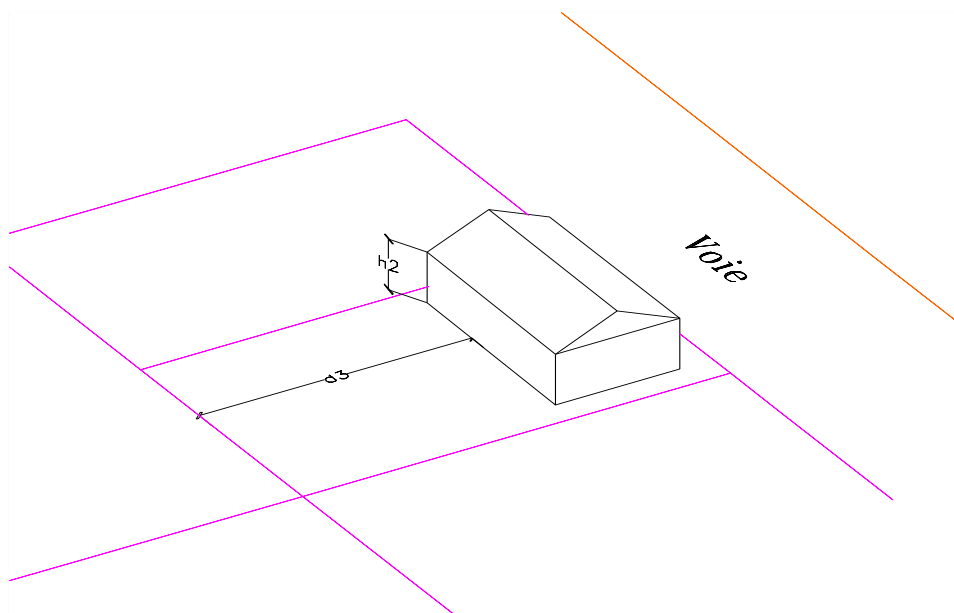
Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques :



Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Limite de fond de parcelle :

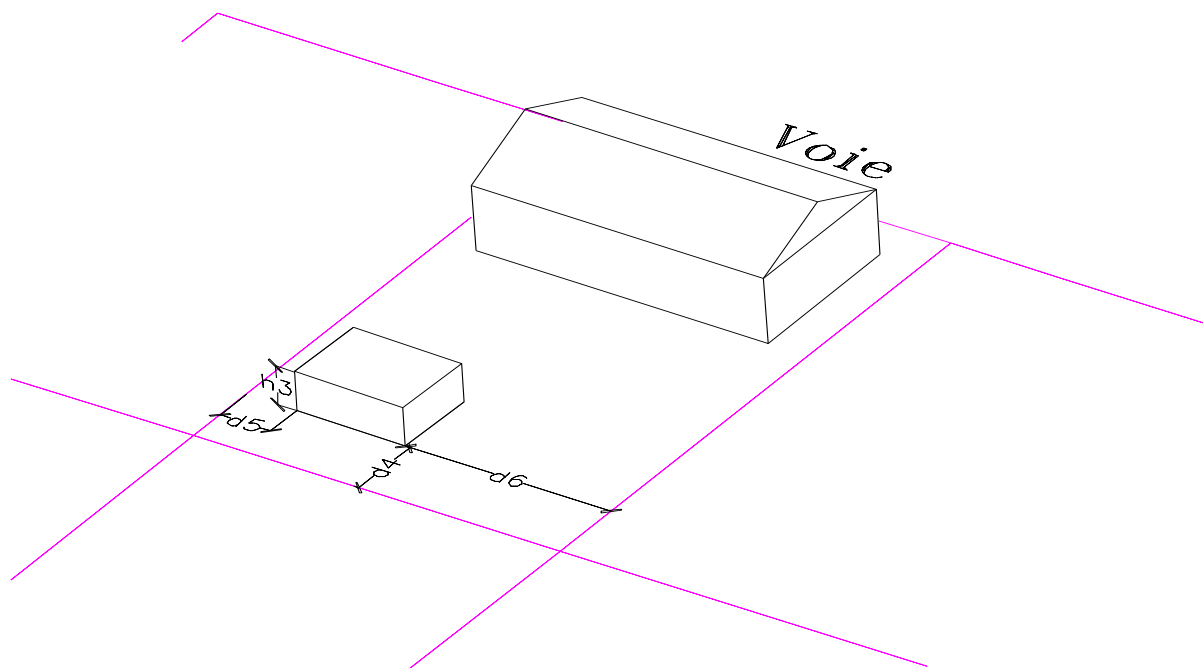


Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Constructions annexes :

Les constructions annexes à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres, telles que garages, car ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras doivent être implantés :

- soit en retrait de 3,00 mètres minimum,
- soit sur l'une des limites séparatives latérales et/ou sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin.



$h_3 \leq 3\text{m}$ $d_4 = 0$ ou $d_5 \geq 3\text{m}$ $d_5 = 0$ ou $d_6 \geq 3\text{m}$ $d_6 = 0$ ou $d_5 \geq 3\text{m}$	$\text{si } d_5 = 0 \text{ alors } d_6 \geq 3\text{m}$ $\text{si } d_6 = 0 \text{ alors } d_5 \geq 3\text{m}$
---	--

Lorsqu'une limite est multiple :

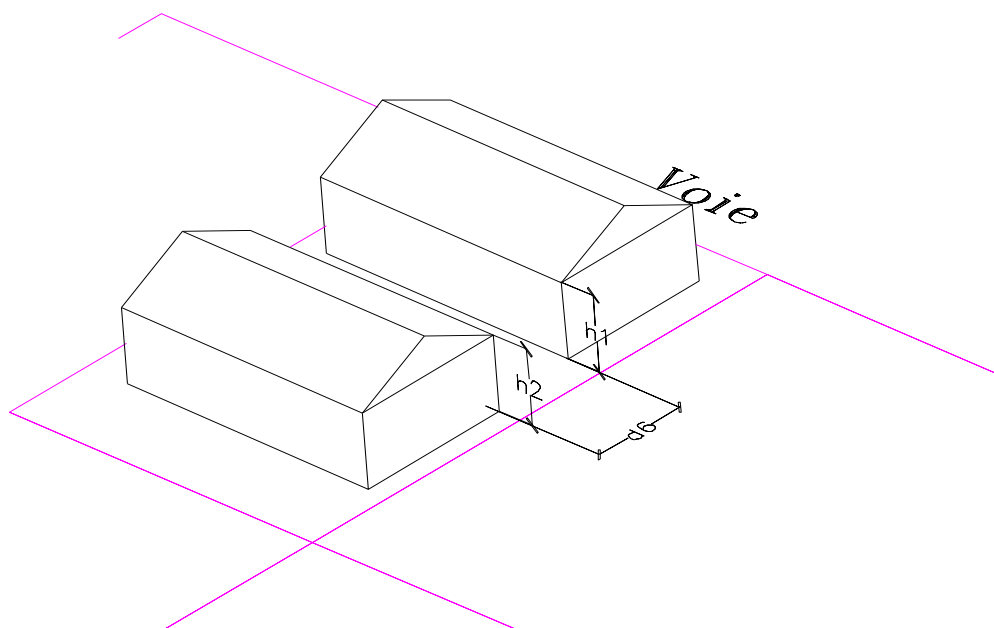
(Limite de fond de parcelle identique à limite aboutissant aux voies), ce sont les règles les plus contraignantes qui sont appliquées.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Les constructions édifiées sur un même fonds doivent être contiguës ou séparées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres.

Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

(Les numérotations des hauteurs inscrites sur les schémas ne doivent pas être confondues avec la définition des hauteurs inscrites à l'article 6 des règles communes applicables à toutes les zones.)



$d_6 = 0$	ou	$d_6 \geq 4\text{m}$ et $d_6 \geq \max(h_1; h_2)$
-----------	----	---

ARTICLE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Règle propre à chaque zone.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent :

- présenter une unité (architecture, couleurs ...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages,
- prendre en compte le cahier des prescriptions architecturales ainsi que celui des recommandations architecturales et paysagères.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé:

pour les locaux à destination d'habitat :

- 1,5 place par logement dont la SHON est inférieure à 45,00 m²,
- 2 places pour les autres logements.

pour les locaux à destination de bureaux :

- 1 place pour 18,00 m² de surface hors œuvre nette,

pour les locaux à destination de commerces:

- 1 place pour 25,00 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 3 places. Ce minimum peut être ramené à 2 places lorsque la façade sur rue est inférieure à 10 mètres.

pour les locaux à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, gîte rural, etc.) :

- 1 place pour 1 chambre,

pour les campings et les caravanings :

- 1 place pour 50,00 m² de terrain aménagé.

pour les locaux à destination sportifs et de loisirs :

- 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

pour les locaux recevant du public (salle de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte ...) :

- 1 place pour 10,00 m² de surface accessible au public,

pour les établissements d'enseignement :

maternel et primaire :

- 2 places par classe,

secondaire :

- 4 places pour les véhicules légers, par classe,
- 1 place de 2 roues par classe.

pour les locaux à destination d'activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 100,00 m² de surface hors œuvre nette (au moins en réservation d'emprise).

pour les locaux à destination d'hôpital, de clinique, de foyer de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :

- 1 place pour 2 lits.

pour les locaux à usage d'entrepôt :

- 1 place pour 100,00 m² de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement et les aires de manœuvre doivent permettre de manœuvrer sans empiéter sur l'emprise de la voie publique.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement et de circulation, doivent :

- être obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre par le maître d'ouvrage,
- représenter 10 % minimum de la surface totale de la propriété foncière.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, le cas échéant, par des plantations équivalentes et respectées le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Règle propre à chaque zone.

II.1 ZONE UA - ZONE CENTRALE

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone constitue le centre d'animation de la commune. Des infrastructures publiques et privées au rôle d'animation, de commerces ainsi que des habitats, sont prévues à moyen terme pour densifier et caractériser le centre-ville.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- les campings et les caravanings,
- les gîtes ruraux, les refuges et les resorts,
- les lotissements et les constructions à destination industrielle ou artisanale,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les élevages,
- les serres, les pépinières et productions végétales hors sol,
- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL AUTORISEES :

Sont autorisés :

- les constructions à destination de commerces, d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme, de bureaux et d'équipements,
- les lotissements et les constructions à destination d'habitat.

Sont autorisés sous conditions :

- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si la superficie du terrain, en fonction du type d'assainissement retenu, est au minimum de :

- 6 ares, si l'assainissement est réalisé en collectif,
- 9 ares, si l'assainissement est réalisé en non collectif.

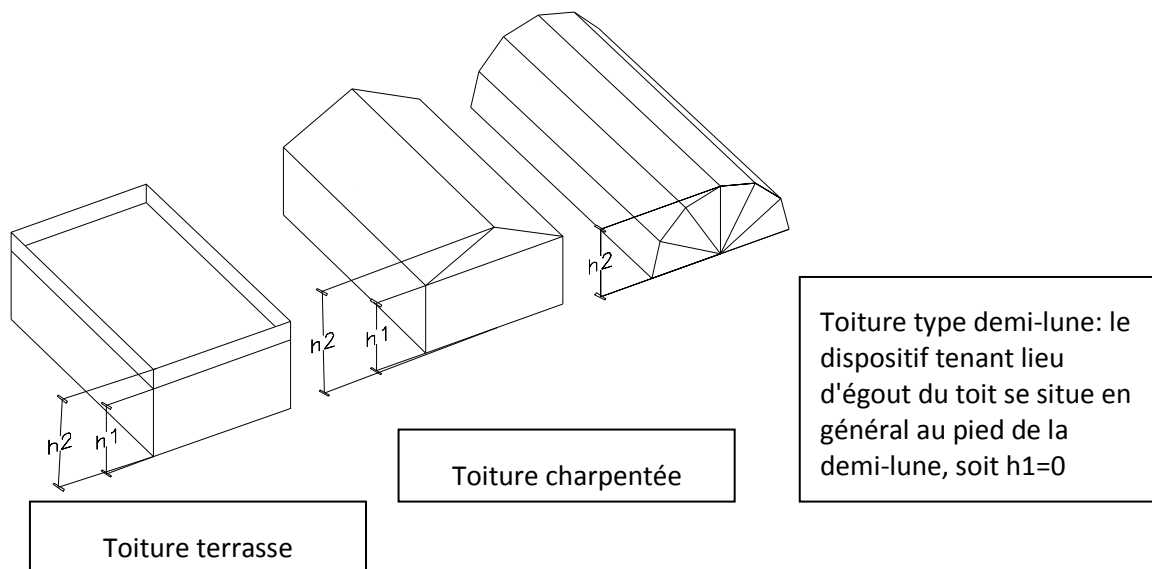
Les opérations portant sur des terrains plus grands, résultant du regroupement de parcelles, sont vivement conseillées, à condition de respecter toutes les règles d'occupation du sol (prospects, emprise au sol, ...).

ARTICLE UA 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h_1 des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres.

La hauteur totale h_2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 15,00 mètres.

Pour toutes les constructions sauf pour les constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) et en cas de toiture charpentée, la hauteur de celle-ci prise entre le plan le plus bas des gouttières et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 3,00 mètres.



ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Pour les lots situés le long de la RT1 :

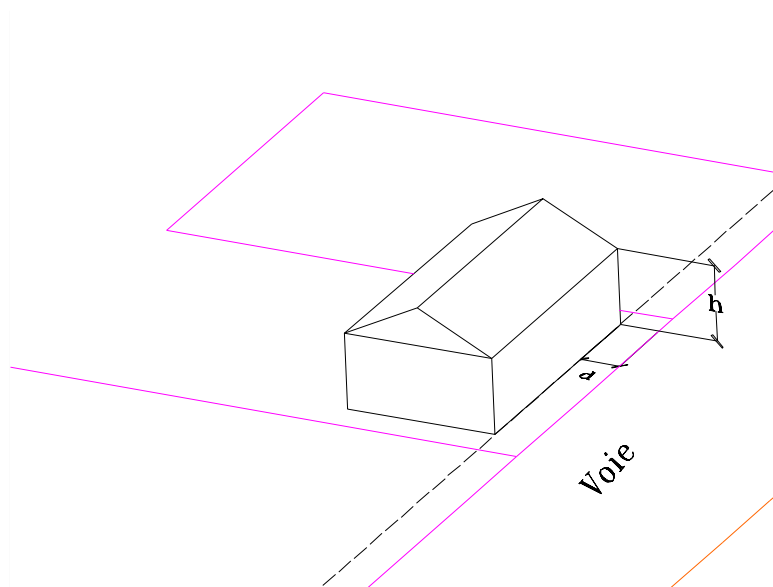
Chaque point d'une construction doit être implanté à une distance de l'emprise de la RT1 de 3,00 mètres.

Voie = RT1
 $d = 3\text{m}$

Pour les autres lots :

Chaque point d'une construction doit être implanté, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, à une distance de la limite d'emprise publique ou de voie privée, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

Voie $\neq$ RT1
 $d \geq 3\text{m}$ et $d \geq h/2$



ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Chaque point d'une construction doit être implanté :

- Soit sur une limite ; dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

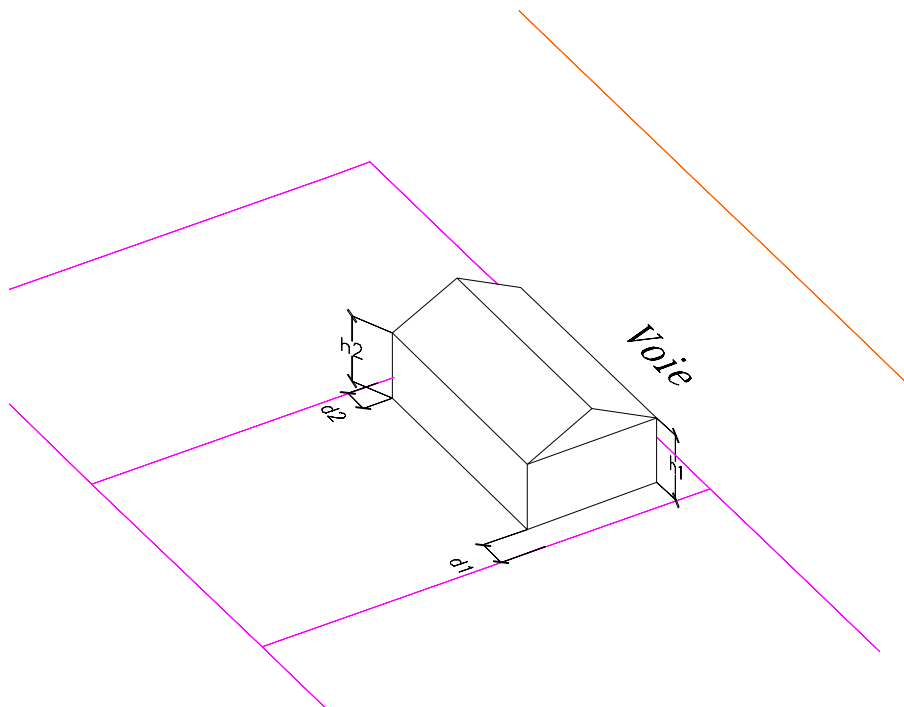
$d_2=0$ et $d_1 \geq 3m$ et $d_1 \geq h/2$	ou	$d_1=0$ et $d_2 \geq 3m$ et $d_2 \geq h/2$
--	----	--

- Soit sur les deux limites.

$d_1=0$ et $d_2=0$

- Soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

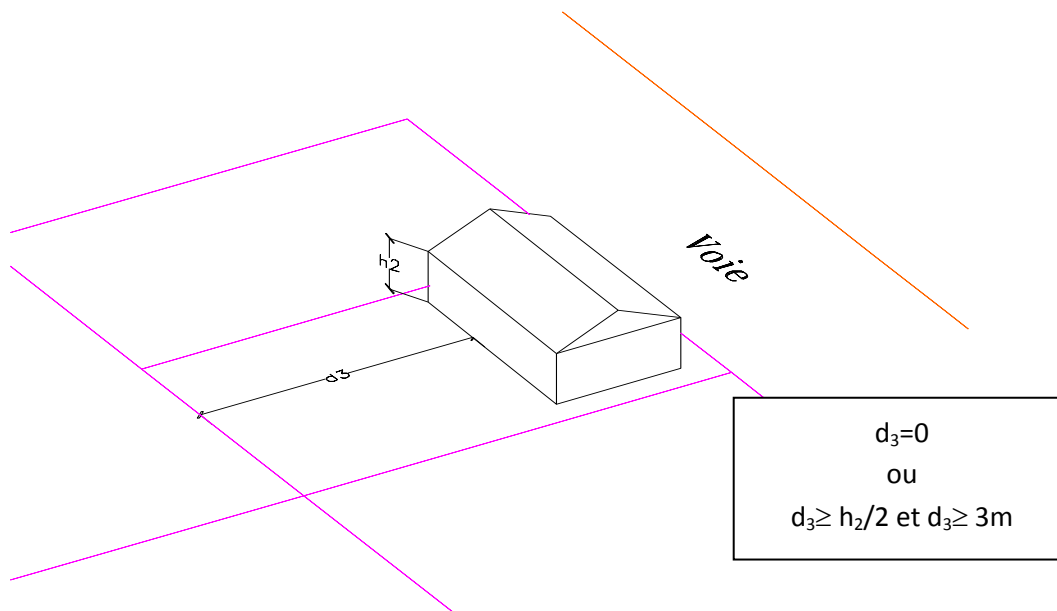
$d_1 \geq 3m$ et $d_1 \geq h_1/2$	et	$d_2 \geq 3m$ et $d_2 \geq h_2/2$
---	----	---



Limite du fond de la parcelle :

Chaque point d'une construction, doit être implanté :

- Soit sur la limite,
- Soit, à l'exception des débords de toiture, à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

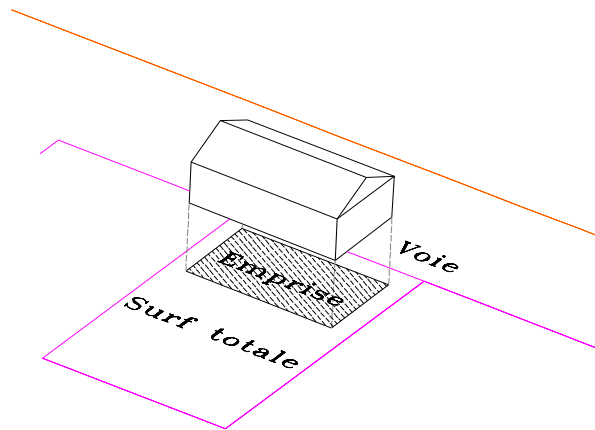


ARTICLE UA 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 10 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 50%.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

II.2 ZONES UB - ZONES RESIDENTIELLES

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone est à vocation principale d'habitat, elle comprend également des équipements publics ou privés, des commerces, indispensables à la vie quotidienne des quartiers qu'elle englobe.

Dans le cas de permis de construire concernant plus de cinq logements, le pétitionnaire doit intégrer des espaces verts en pleine terre, représentant 10% minimum de la surface totale du lot (hors emprise des espaces de circulation et de stationnement).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les lotissements et les constructions à destination industrielle ou artisanale,
- les élevages, les serres, les pépinières et productions végétales hors sol,
- les constructions à usage unique d'entrepôt.
- les campings et les caravanings,
- les gîtes ruraux, les refuges, et les resorts.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés :

- les lotissements et constructions d'habitat,
- les constructions à destination d'habitat, y compris sous la forme de constructions pavillonnaires multiples,
- les constructions à destination de commerces, de bureaux,
- les constructions à destination d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme,
- Les constructions à usage d'équipement.

Sont autorisés sous conditions :

- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liés aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partage successoral,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente :

- une surface minimum de 6,00 ares si l'assainissement est réalisé en collectif avec traitement à l'extrémité du réseau,
- une surface minimum de 9,00 ares si l'assainissement est réalisé en non collectif.

ARTICLE UB 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

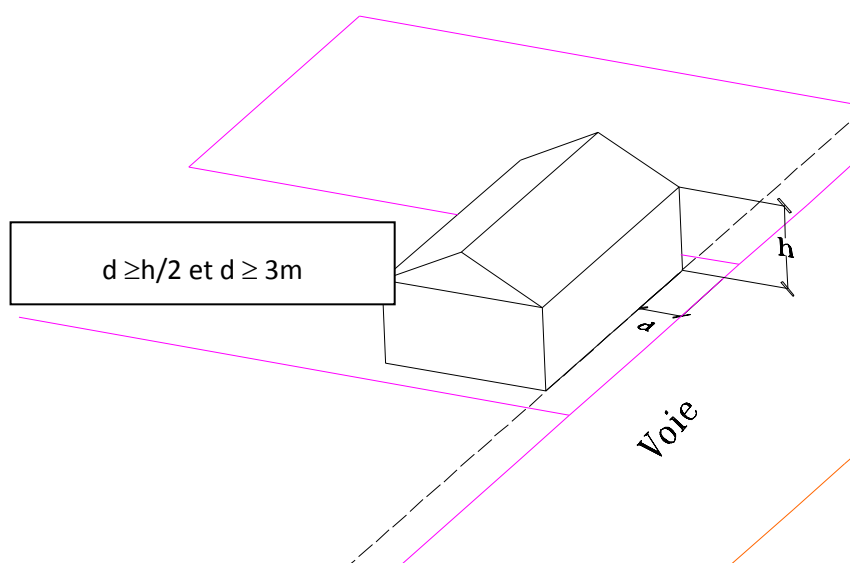
La hauteur h_1 des constructions ne doit pas excéder 6,00 m.

La hauteur totale h_2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

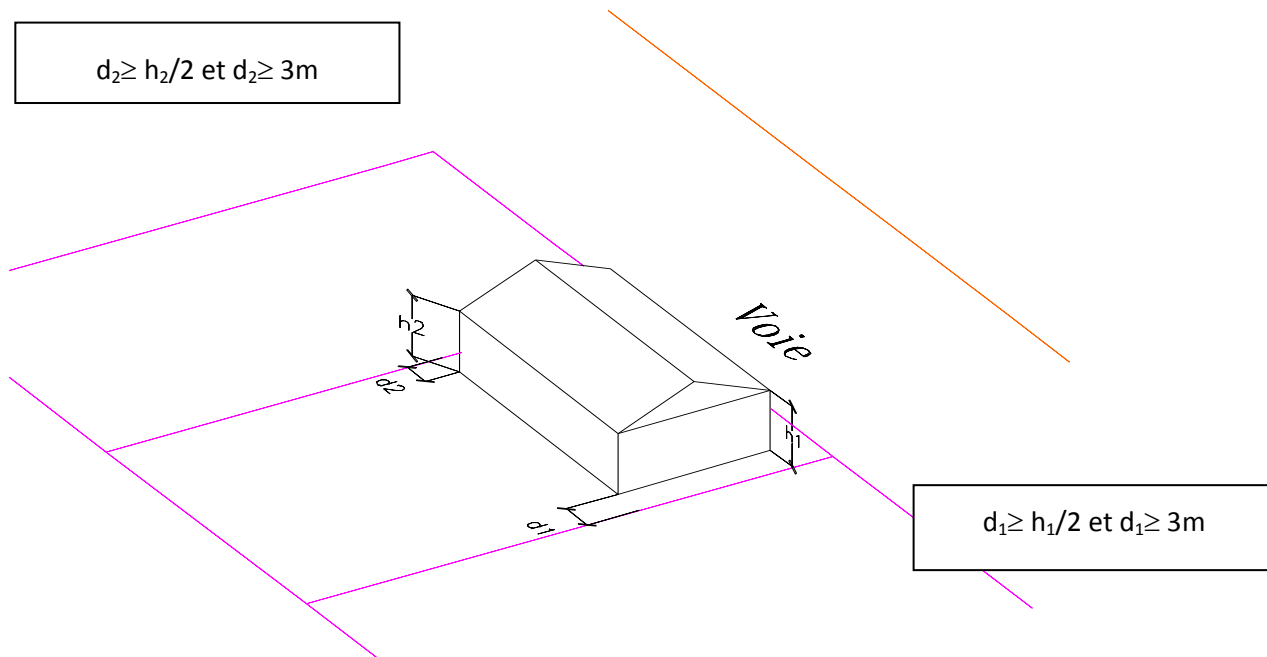
Les garages ou car ports dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres peuvent être implantés à l'alignement ou à moins de 3,00 mètres de l'alignement sur voie.



ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

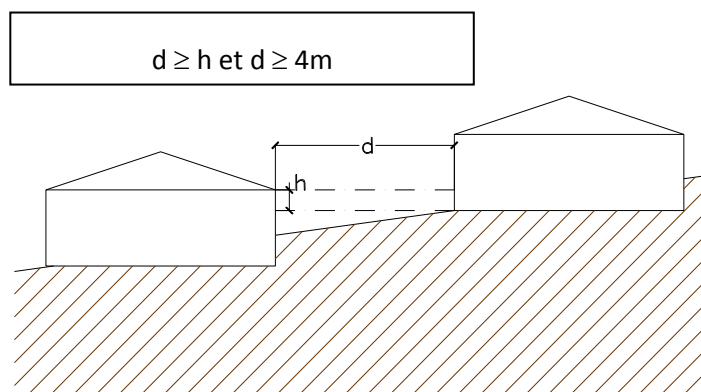
Dans le cas de constructions groupés représentant au moins 5 logements, les logements des extrémités doivent respecter les distances définies à l'alinéa précédent.



ARTICLE UB 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

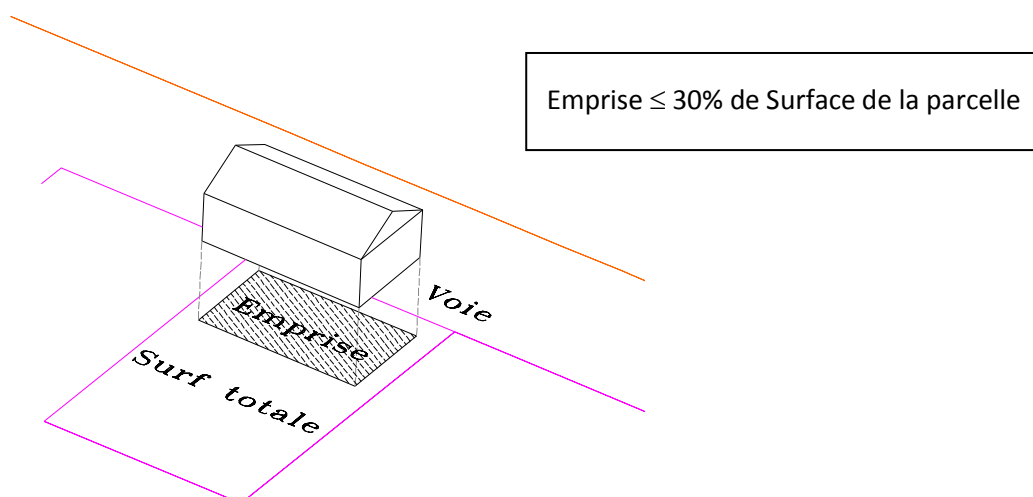
Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Dans le cas d'une parcelle dont la pente est supérieure ou égale à 15%, les constructions doivent être séparées en tout point l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la cote de seuil la plus basse de la construction la plus élevée et la cote de l'égout du toit de la construction établie sur la partie inférieure de la parcelle, sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres.



ARTICLE UB 10 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la propriété foncière.



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,5.

II.3 ZONES UI - ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone, toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone accueille principalement les activités artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée en raison des nuisances spécifiques qu'elles génèrent. Elle accueille également des commerces et des bureaux.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les lotissements à destination d'habitat,
- les constructions à destination d'habitat, autres que celle précisée dans l'article UI2,
- les campings et caravanings,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés :

- les lotissements, constructions et établissements à destination artisanale ou industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- les constructions à destination de bureaux, de commerces, en lien avec l'activité de la zone
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, après avis des services compétents,
- Les constructions à usage d'équipements.

Sont autorisés sous conditions :

- une construction à destination d'habitat, limitée à 70,00 m² de SHON par parcelle, sous réserve qu'elle soit affectée au logement du personnel,
- les prospections et/ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partages successoraux,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente une surface minimum de 10 ares.

ARTICLE UI 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h1 d'une construction à usage d'habitat, ne doit pas excéder 3,00 mètres.

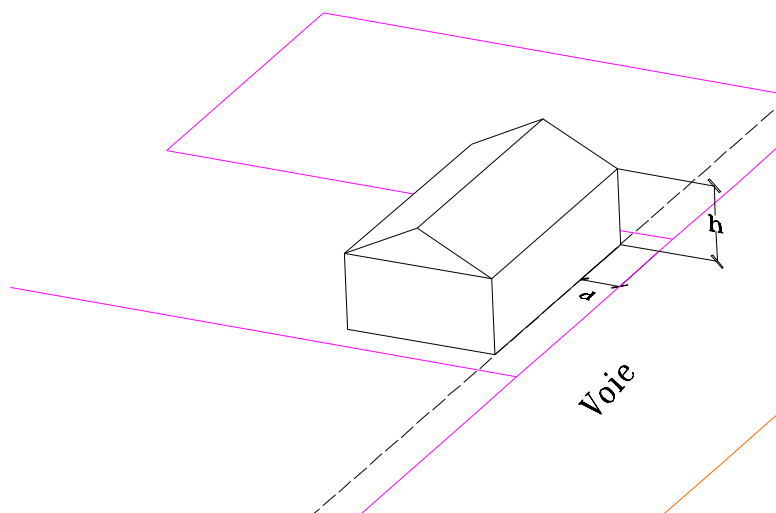
La hauteur totale h2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres.

La hauteur totale h2 des autres constructions ne doit pas excéder 21,00 mètres.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques :

- au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres, dans le cas des constructions à destination de logement, d'équipement public et pour les constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.
- au moins égale à 5,00 mètres, pour les autres cas.



Constructions à destination de logement, d'équipements publics et constructions vernaculaires (farés, cases, etc.)	$d \geq 3\text{m}$ et $d \geq h/2$
Autres constructions	$d \geq 5\text{m}$

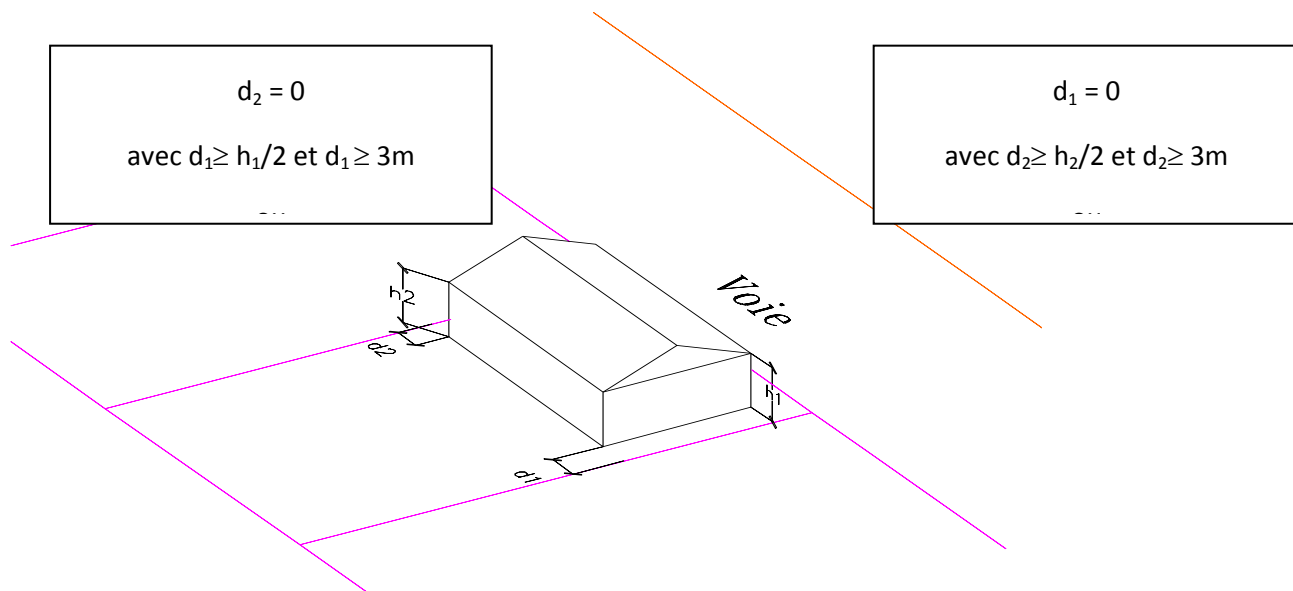
ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Constructions à destination de logement, d'équipement public et constructions vernaculaires (farés, cases, etc.)

Chaque point des constructions doit être situé :

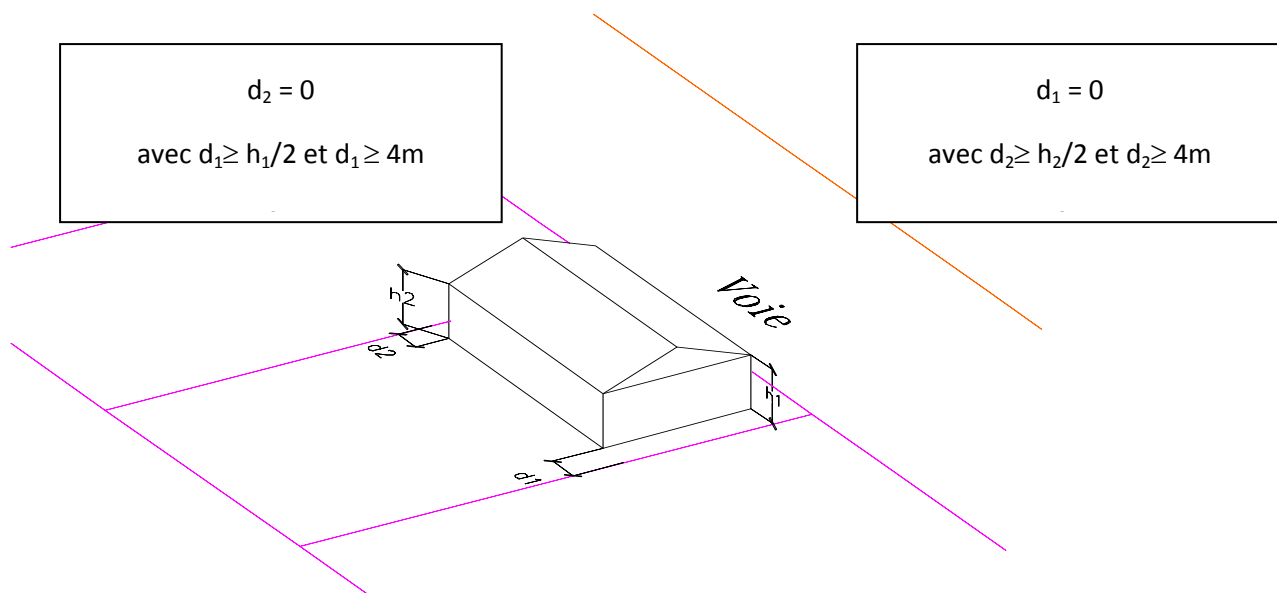
- Soit sur une limite ; dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.
- Soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



Autres constructions :

Chaque point des constructions doit être situé :

- Soit sur une limite ; dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.
- Soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



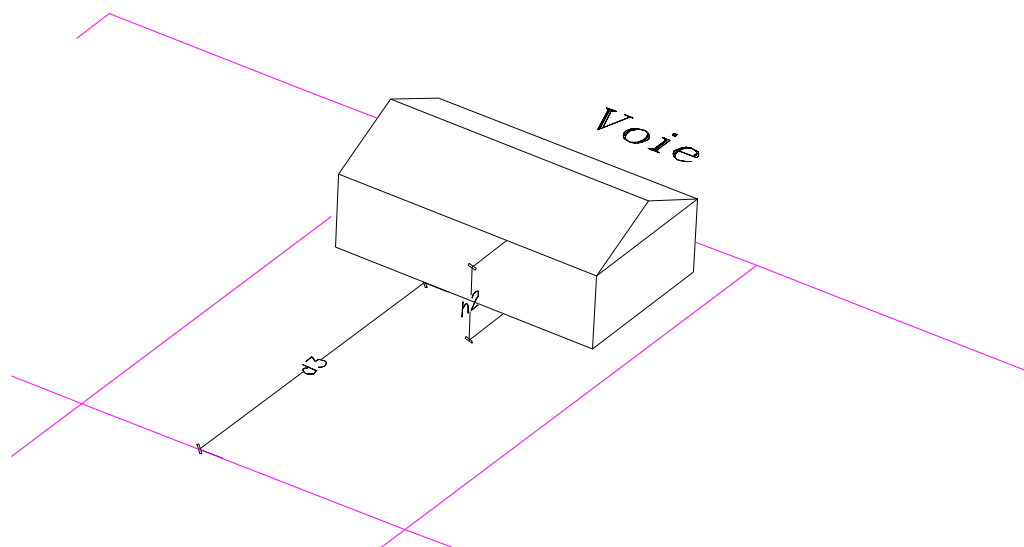
Dans le cas de constructions sur une limite, l'édification de murs coupe-feu sera exigée.

Limites de fond de parcelle :

Constructions à destination de logement, d'équipement public et constructions vernaculaires (farés, cases, etc.).

Chaque point des constructions doit être situé :

- Soit sur la limite de fond de la parcelle.
- Soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



$d_3 = 0$	ou	$d_3 \geq 3\text{m}$ et $d_3 \geq h_2/2$
-----------	----	--

Autres constructions :

Chaque point des constructions doit être situé :

- Soit sur la limite de fond de la parcelle. Dans ce cas, l'édification de murs coupe-feu sera exigée.
- Soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

$d_3 = 0$	ou	$d_3 \geq 4\text{m}$ et $d_3 \geq h_2/2$
-----------	----	--

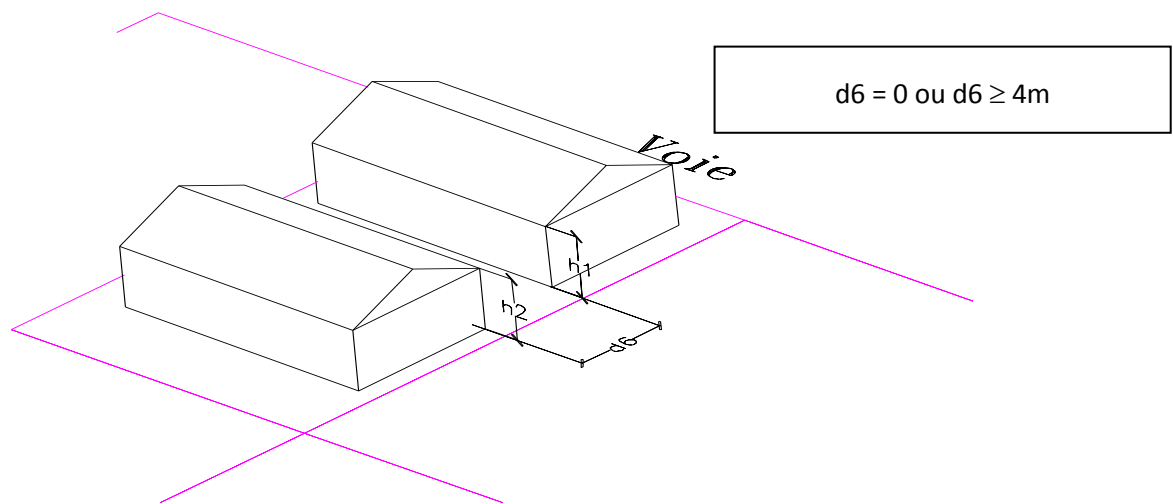
Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cas d'installations classées.

ARTICLE UI 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Les constructions peuvent être :

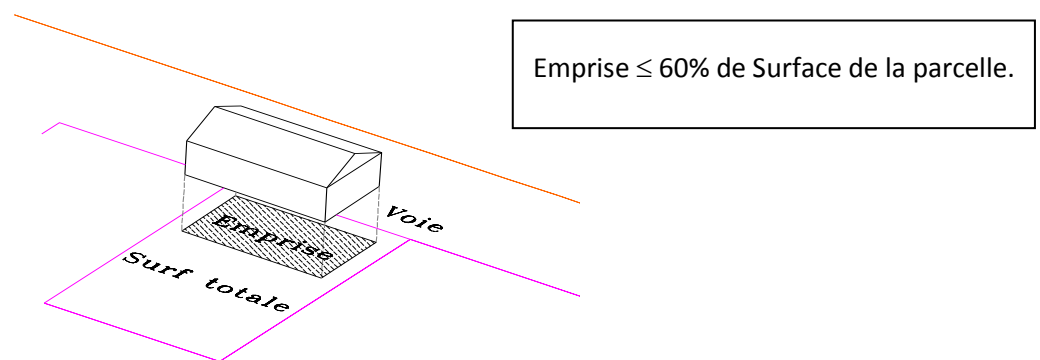
- Soit jointives, dans ce cas, l'édification de murs coupe-feu peut être exigée,
- Soit séparées de 4,00 mètres au minimum, pour permettre l'accès aux véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), un retrait de 4,00 mètres minimum est imposé, par rapport aux autres constructions situées sur la parcelle.



ARTICLE UI 10 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain. Les espaces libres doivent être aménagés de manière à faciliter la circulation et le stationnement des véhicules.



ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement et de circulation, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre par le maître d'ouvrage.

Des rideaux de végétation doivent être plantés le long des limites séparatives, afin de masquer les installations.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

II.3 ZONES ULT - ZONES DE LOISIR ET DE TOURISME

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone, toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone est dédiée aux loisirs et au tourisme, comprenant les équipements d'accompagnement nécessaires à l'activité.

ARTICLE ULt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les lotissements et construction à destination industrielle ou artisanale,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- les lotissements à destination d'habitat,
- les constructions à destination d'habitat hormis celles autorisées à l'article ULt2,
- les constructions nécessaires aux élevages.

ARTICLE ULt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés :

- les constructions à destination d'équipements nécessaires à l'activité de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- les constructions à destination d'habitat liées aux activités de la zone,
- les constructions à destination de bureaux, de commerces nécessaires aux activités de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents.

ARTICLE ULt 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Non réglementé.

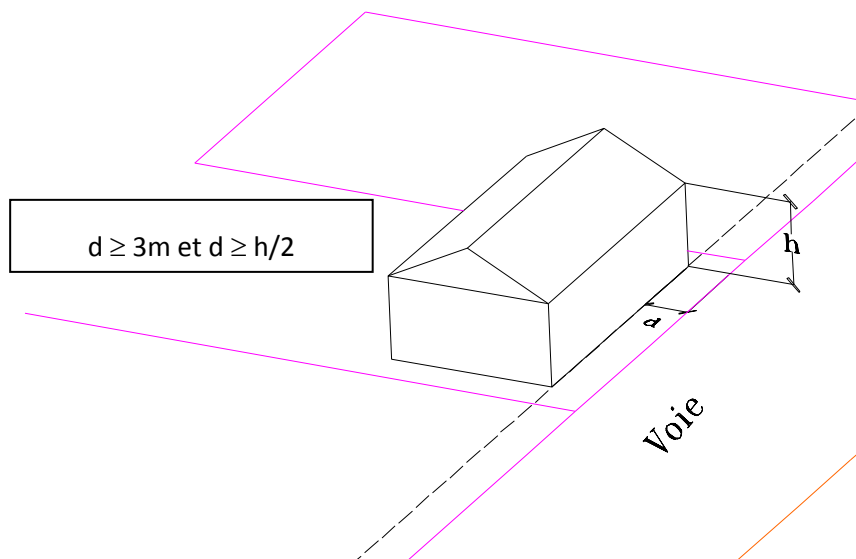
ARTICLE ULt 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h1 des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder 6,00 mètres, pour les autres constructions, elle ne doit pas excéder 12,00 mètres

La hauteur totale h2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres.

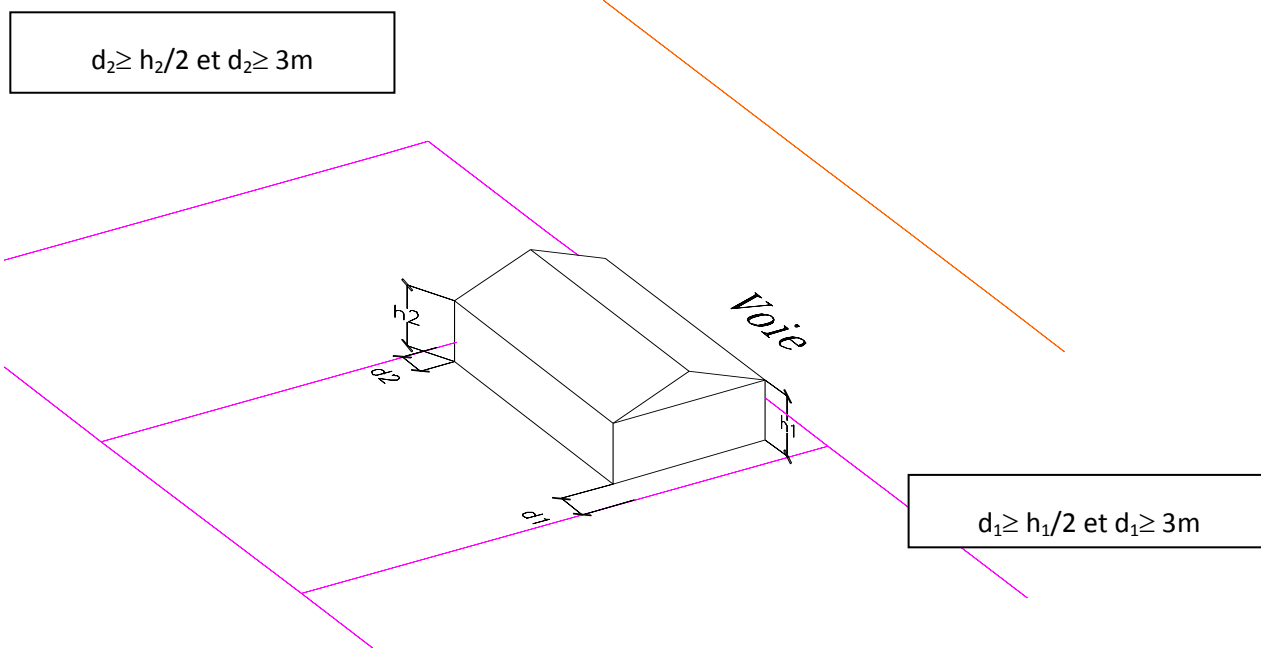
ARTICLE ULT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



ARTICLE ULT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



**ARTICLE ULt 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

ARTICLE ULt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

II.4 ZONES UR - ZONES D'HABITAT RURAL

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone, toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone accueille des constructions et des lotissements à vocation d'habitat périurbain.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les lotissements et les constructions à destination industrielle ou artisanale,
- les élevages industriels (ICPE),
- les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à usage unique d'entrepôts.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés :

- les lotissements à destination d'habitat,
- un logement par parcelle, y compris sous la forme de constructions pavillonnaires séparées.
- les constructions à destination de commerce liées à la zone
- les équipements d'intérêt général, publics ou privés, ainsi que les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements.

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée, que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents.

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UR 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Eau :

Toute construction doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau, s'il existe à proximité immédiate et s'il est suffisant, dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service public de l'eau,
- soit à une installation autonome, non publique, autorisée, le cas échéant, par le service chargé de la gestion de la ressource en eau. Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partages successoraux,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente :

- une superficie supérieure ou égale à 50 ares,
- un de ses côtés au moins d'une longueur minimale égale à 25,00 mètres.

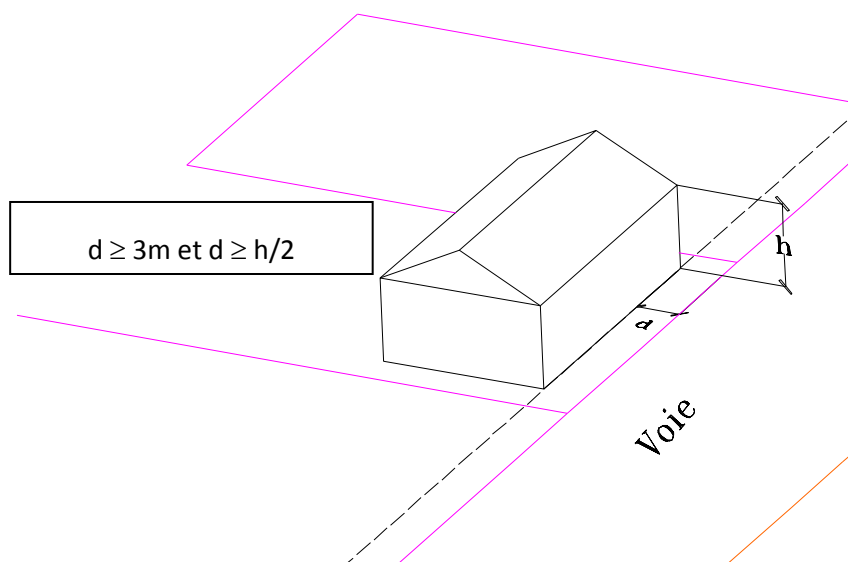
ARTICLE UR 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h_1 des constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres.

La hauteur totale h_2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

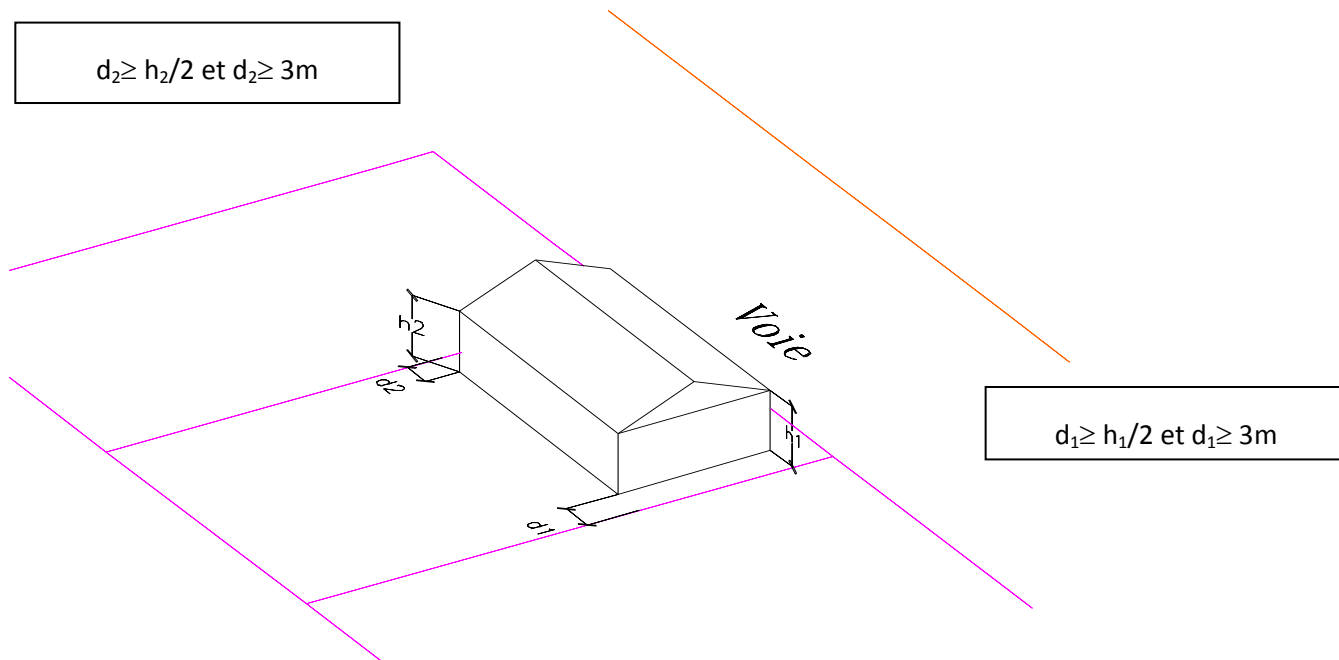
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est portée à 10,00 mètres.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



ARTICLE UR 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UR 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,3.

III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER

Dispositions générales :

Les zones dites AU, couvrent des parties de territoire à caractère naturel peu ou pas équipées, et sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous une échéance plus ou moins proche. Elles ne remettent pas en cause l'existant, mais permettent de planifier les projets à venir, sans recouvrir un caractère d'obligation.

L'objectif de ce zonage est de permettre un développement cohérent, durable et progressif de la commune et vise à :

- inscrire de façon stratégique, des réserves d'espaces à fort potentiel de développement, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à plus ou moins long terme,
- inciter à la réflexion sur une occupation et une utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées pour ces zones ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies,
- intégrer l'aménagement de zones en cohérence avec le développement de la commune. Pour ce faire un schéma d'organisation d'ensemble est nécessaire et devra être approuvé par délibération du Conseil Municipal ; il pourra couvrir une ou plusieurs zones dans leur ensemble et définir un ou plusieurs secteurs,
- ouvrir à l'urbanisation les secteurs définis par le schéma d'organisation d'ensemble, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec le potentiel de constructibilité des secteurs.

Le présent PUD institue des zones "AU indicées" d'urbanisation à moyen terme.

Caractéristiques de la zone :

La zone AU "indicée" est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme sous conditions. Sa vocation dominante est précisée dans le règlement correspondant. Les voies publiques, les réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et le cas échéant d'assainissement existent à proximité de la zone.

En l'absence du schéma d'organisation d'ensemble et afin d'assurer un développement cohérent de la zone et de la commune, le règlement limite les aménagements et opérations nouvelles. La réglementation qui s'applique une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation est celle de la zone urbaine ayant le même indice (UB pour AUB, UR pour AUR).

Sont interdites :

- les opérations de division et de lotissement en vue de bâtir à l'exception :
 - des opérations limitées qui sont entièrement desservies par la voirie et les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qui ne soient pas contraires à la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser de manière cohérente et intégrée.
- les constructions nouvelles à l'exception :
 - des extensions limitées des constructions existantes,
 - des constructions et ouvrages d'intérêt général nécessaires à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces,
 - des constructions isolées à condition qu'elles soient desservies par la voirie et par les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qu'elles ne soient pas contraires à la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement,
 - des constructions nécessaires à la gestion et l'entretien des installations existantes.

Schéma d'organisation d'ensemble :

Le schéma d'organisation d'ensemble, approuvé par délibération du conseil municipal, après consultation des services compétents et avis du CAUPS, peut couvrir une ou plusieurs zones AU « indicées », dans leur ensemble, et définir un ou plusieurs secteurs à l'intérieur de la ou des zones concernées.

Il révèle une intégration de la ou des zones avec le développement de la commune par une réflexion globale sur l'occupation et l'utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées sur ces zones, ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies au PUD.

Il comprend :

- Un rapport de présentation qui, notamment :
 - établit un état des lieux de la ou des zones étudiées,
 - expose la manière dont la ou les zones s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes intéressées,
 - indique les grandes options et les orientations d'urbanisme (énergie, déplacements, déchets, eau, assainissement des eaux usées et pluviales, paysage...),
 - justifie le maillage et la hiérarchisation des voies,
 - présente le potentiel d'urbanisation et les besoins en équipements publics induits à réaliser sur la zone.
- Des documents graphiques qui font notamment apparaître :
 - les principes schématiques des voiries primaires ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes utiles à la réservation des emprises,
 - les principes de liaison entre la ou les zones étudiées et les zones limitrophes,
 - les principes des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement, des eaux usées et pluviales, d'électricité et de télécommunication,
 - les équipements et espaces publics,
 - les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur de la ou des zones considérées.

Une fois le schéma d'organisation d'ensemble approuvé, l'ouverture à l'urbanisation de tout secteur qui compose la ou les zones concernées est subordonnée :

- soit à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- soit à l'approbation par délibération du conseil municipal du plan d'aménagement de secteur au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires

Plan d'aménagement de secteur :

Un plan d'aménagement de secteur, approuvé par délibération du conseil municipal, après consultation des services compétents, est nécessaire à l'ouverture de tout secteur à l'urbanisation.

- Il confirme ou ajuste les orientations contenues dans le schéma d'organisation d'ensemble.
- Il veille à l'intégration du ou des secteurs avec le schéma d'organisation d'ensemble et doit être compatible avec les vocations, ainsi que les grandes options et orientations d'urbanismes arrêtées sur la ou les zones concernées.

- Il précise les caractéristiques et la mise en œuvre du ou des secteurs qui doivent être ouverts progressivement ou simultanément à l'urbanisation, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure adaptés au potentiel de développement du ou des secteurs.
- Il comprend :
 - Un rapport de présentation qui, notamment :
 - expose la manière dont le ou les secteurs s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la ou des zones,
 - justifie de la bonne intégration et de la compatibilité des dispositions réglementaires avec celles du document d'urbanisme,
 - évalue les incidences environnementales de l'ouverture à l'urbanisation du ou des secteurs et expose les mesures réductrices rendues nécessaires,
 - arrête les actions et prescriptions associées aux grandes options et orientations d'urbanisme (énergie, déplacements, déchets, eau, assainissement des eaux usées et pluviales, paysage...),
 - précise les emplacements des voies hiérarchisées et des espaces publics,
 - définit le programme des équipements publics et son planning prévisionnel de réalisation sur le ou les secteurs,
 - décline, le cas échéant, les tranches opérationnelles du ou des secteurs.
 - Des documents graphiques qui font notamment apparaître :
 - la localisation des voiries hiérarchisées ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes, par des tracés et caractéristiques arrêtés au niveau de l'esquisse,
 - la localisation des liaisons entre le ou les secteurs étudiés avec les secteurs et zones limitrophes,
 - les caractéristiques des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, d'électricité et de télécommunication,
 - la localisation et la description des équipements et espaces publics,
 - les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur du ou des secteurs considérés.
 - Un règlement qui fixe notamment :
 - les règles précisant celles de la ou des zones du PUD, applicables aux terrains situés dans le ou les secteurs pour chacun des îlots,
 - la S.H.O.N. développée dont la construction est autorisée dans le ou les secteurs pour chacun des îlots.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COUTUMIERES

ZONES TC – ZONES DE TERRES COUTUMIERES

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond :

- aux terres coutumières historiques (réserves autochtones) (TC1),
- aux terres de Groupement de Droit Particulier Local (TC2).

Il s'y applique le droit coutumier et tout aménagement doit être réalisé avec l'accord préalable des autorités coutumières, consigné dans un acte coutumier.

Ces terres sont inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles.

Il existe trois secteurs de terres coutumières sur les terres historiques (TC1) :

- Les terres coutumières de cultures : TCc :
Elles concernent les secteurs à vocation principale agricole : elles sont classées ainsi soit du fait de leur occupation unique actuelle, soit de part une valeur agronomique des sols importante, soit pour leur caractère d'inondabilité.
- Les terres coutumières d'habitats : TCh :
Elles concernent les secteurs à vocation d'habitat traditionnel ou moderne. Elles sont situées dans des secteurs déjà habités et présentent des aptitudes à l'aménagement favorable (pentes et nature du relief favorables, possibilité de desserte en eau potable etc.).
- Les terres coutumières protégées : TCp :
Elles correspondent aux espaces à protéger en raison de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie, de la richesse de la faune et de la flore existante ou de sites tabous reconnus comme étant indissociables du patrimoine culturel coutumier. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'ouverture au public des lieux sont autorisés. Le développement du tourisme vert sur ces terres constitue une forme de valorisation privilégiée.

Ces différentes dispositions ne sont applicables dans les terres coutumières qu'à partir du moment où le plan de zonage est approuvé par les autorités coutumières.

La réglementation permet l'implication de la municipalité dans les aménagements à venir, notamment sa participation aux divers équipements nécessaires.

ARTICLE TC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sans objet.

ARTICLE TC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sans objet.

ARTICLE TC 3 - ACCES ET VOIRIE :

Sans objet.

ARTICLE TC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau :

Sans objet.

Assainissement :

Eaux usées :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Sans objet.

Electricité, télécommunication et télédistribution :

Sans objet.

ARTICLE TC 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Sans objet.

ARTICLE TC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sans objet.

ARTICLE TC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet.

ARTICLE TC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

ARTICLE TC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE TC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE TC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE TC 12 - STATIONNEMENT :

Sans objet.

ARTICLE TC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Sans objet.

ARTICLE TC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Sans objet.

V.1 ZONES NC - ZONES DE RESSOURCES NATURELLES

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone, toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

C'est une zone à vocation principale d'activités agricoles (cultures, élevage, etc. ...), d'exploitations forestières et d'activités liées aux carrières. Elles autorisent les constructions nécessaires aux activités définies ci-dessus, ainsi que le logement des exploitants.

Il existe deux secteurs particuliers :

- NCa (zone pentue), dans laquelle aucune construction n'est autorisée du fait de la pente naturelle qui est supérieure à 30%.
- NCt (zone tampon) de 100 mètres de largeur, qui est situé autour des zones urbanisées de type résidentiel ou de loisir (UB, UR, ULt,) et des zones à urbaniser (AUB, AUR), dans lequel aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement n'est autorisée.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- toutes les occupations et les utilisations du sol non strictement nécessaires à l'exploitation de la propriété,
- les campings et les caravanings sauf dans les gîtes ruraux,
- les lotissements et constructions à destination d'habitat, de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier, industrielle et artisanales autres que ceux autorisés à l'article NC2.

Dans le secteur NCa sont interdites toutes les constructions.

Dans le secteur NCt sont interdites toutes les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés :

- les lotissements à destination agricole,
- toutes les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation et au logement des exploitants.

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées aux caractéristiques de la zone (logement des exploitants, gardiennage, maintenance),
- les constructions à destination de bureau de commerce et d'activités liées aux caractéristiques de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents.
- les gîtes ruraux et les refuges à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- les aménagements agricoles après avis des services compétents,

- les équipements publics ou privés, d'intérêt général, compatibles avec l'activité de la zone,
- les prospections ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur,
- les ouvrages de traitement des eaux usées domestiques ou assimilées définis par la réglementation en vigueur, relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Eau :

Toute construction à destination d'habitat, d'activités ou d'équipements doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau, ,
- soit à une installation autonome, non publique, autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistantes.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 50 hectares, à l'exception des cas ci-après :

- 1) dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau,
- 2) pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents. Dans ce cas, la demande doit être motivée pour l'amélioration des conditions d'exploitation,
- 3) pour les exploitations aquacoles,
- 4) pour les activités touristiques autorisées,
- 5) pour les constructions et équipements privés ou publics d'intérêt général et les infrastructures publiques (notamment écoles privées, infrastructures de réseaux, ...),
- 6) pour les partages successoraux,
- 7) pour les prospections ou les exploitations de carrières.

Dans les cas 3, 4, 5 et 7 sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.

Dans le cas où une construction à destination d'habitation principale est déjà réalisée, la superficie de la parcelle issue d'une division doit être comprise entre 1 et 2 hectares.

ARTICLE NC 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

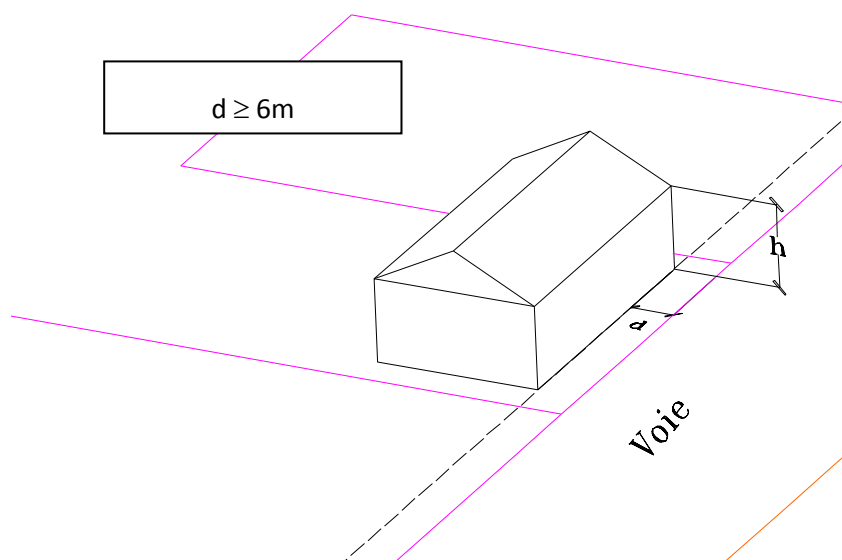
La hauteur h1 des constructions à destination d'habitat ne doit pas excéder 6,00 m.

La hauteur totale h2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres.

Pour les autres constructions la hauteur n'est pas réglementée.

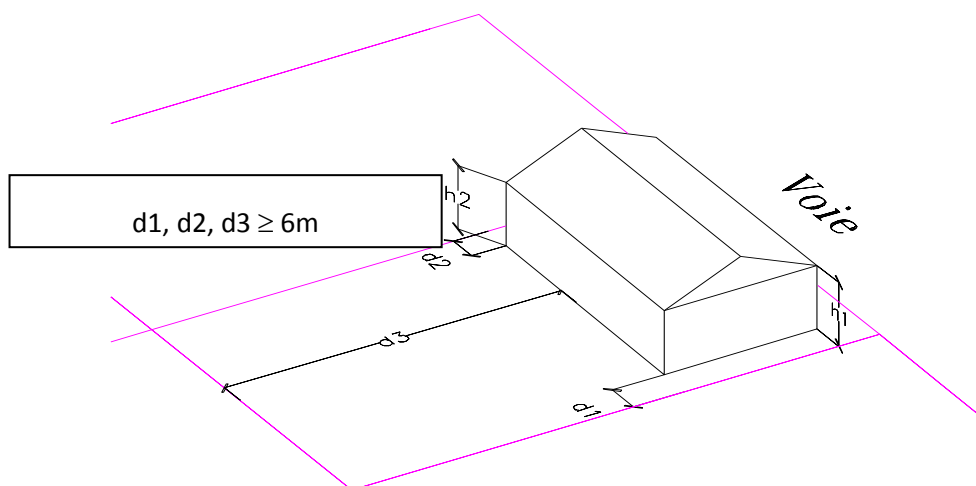
ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques, au moins égale à 6,00 mètres.



ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à 6,00 mètres.



ARTICLE NC 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 10 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT :

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les locaux à destination d'activités :

- 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les autres locaux :

- Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Non réglementé.

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone, toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux espaces à protéger en raison de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune ou de la flore existante. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'ouverture au public des lieux sont autorisés.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article ND 2.
- les terrassements en déblais et en remblais, sauf en cas :
 - de réalisation de travaux d'entretien des cours d'eau effectués par les services compétents,
 - d'aménagements agréés par le service chargé de l'entretien des cours d'eau visant ou concourant à la lutte contre les inondations, pour autant que les éventuels matériaux de remblais soient constitués de matériaux extraits du lit mineur de la rivière.
- les clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Peuvent être implantés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1) les aménagements et constructions liés à la vocation d'accueil du public des réserves naturelles, aires de gestion durable des ressources et des parcs provinciaux compatibles avec les objectifs de gestion visés au code de l'environnement ou conformes aux plans de gestion approuvés de ces aires protégées,
- 2) une construction d'habitation limitée à 70m² pour le gardiennage, lorsque sa localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- 3) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- 4) la réfection et l'extension limitée des bâtiments et installations existants nécessaires aux activités de la zone,
- 5) les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics,
- 6) les creusements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- 7) les équipements publics ou privés, d'intérêt général, compatibles avec l'activité de la zone.

- 8) les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liés aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents.

Toute occupation et utilisation du sol dans les milieux sensibles identifiés en annexe devront faire l'objet d'un avis des services compétents.

Les aménagements mentionnés au présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ND 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Eau :

Toute construction à destination d'habitat, d'activités ou d'équipements doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau,
- soit à une installation autonome, non publique, autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistantes.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Non réglementé.

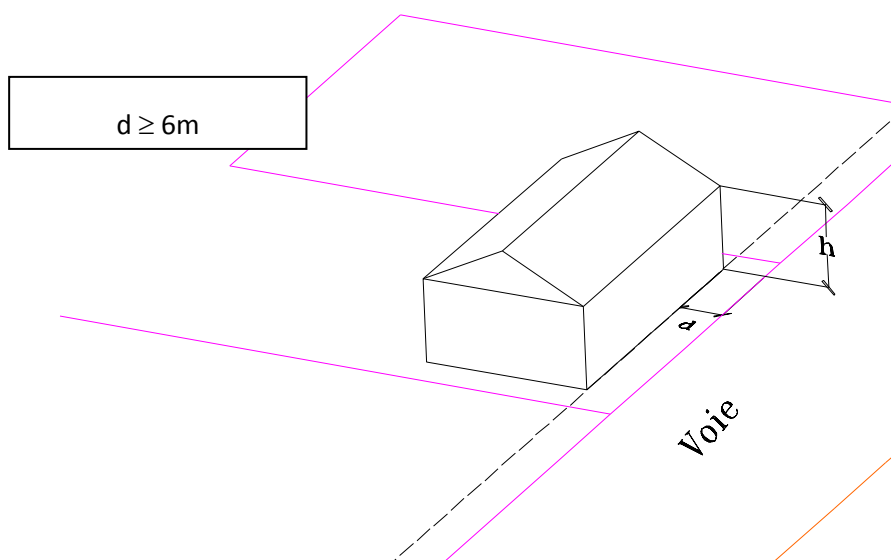
ARTICLE ND 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h1 des constructions autorisées ne doit pas excéder 3,00 mètres.

La hauteur totale h2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 9,00 mètres.

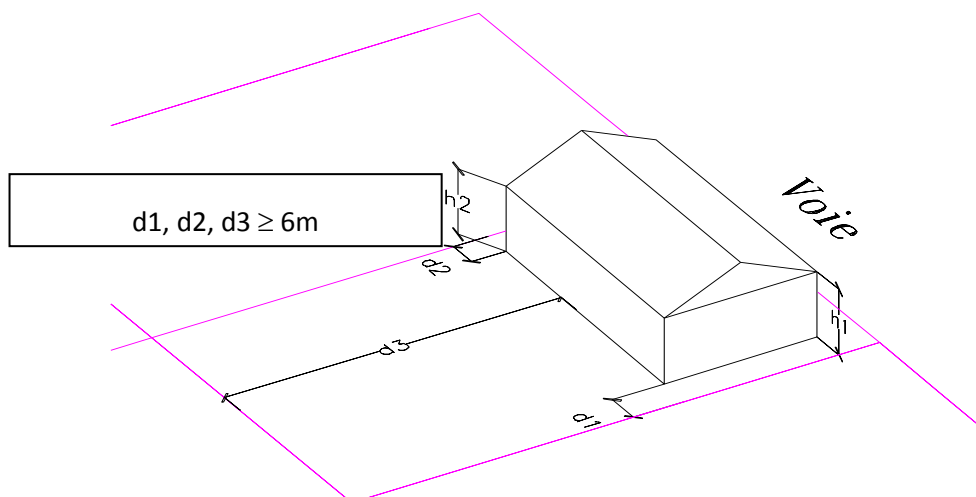
ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques, au moins égale à 6,00 mètres.



ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à 6,00 mètres.



ARTICLE ND 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE :

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT :

Non réglementé.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Non réglementé.

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone, toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

C'est une zone dont la vocation principale est d'assurer l'équilibre entre la protection de la biodiversité et des paysages d'une part, et la mise en valeur des lieux dans un contexte de loisir et de tourisme. Ces espaces sont à mettre en valeur par des aménagements spécifiques, permettant leur ouverture au public.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les constructions à destination de bureaux, de commerces, industrielles et artisanales, hormis celles autorisées à l'article NL2,
- les constructions à usage unique d'entrepôt ou de stockage,
- toutes les occupations et les utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article NL2,

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'hébergement de tourisme ou de loisir de type gîte ou camping, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et des paysages. Par ailleurs, elles ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux.
- les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées aux caractéristiques de la zone (logement des exploitants, gardiennage, maintenance),
- les constructions à destination de bureau de commerce et d'activités liées aux caractéristiques de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents,
- les équipements publics ou privés, d'intérêt général, compatibles avec l'activité de la zone,

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Eau :

Toute construction à destination d'habitat, d'activités ou d'équipements doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau,
- soit à une installation autonome, non publique, autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistantes.

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Non réglementé.

ARTICLE NL 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

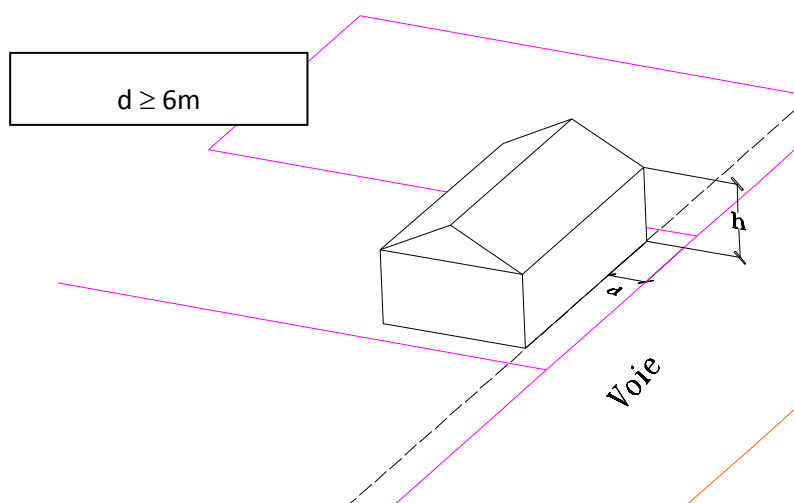
La hauteur h_1 des constructions à destination d'habitat ne doit pas excéder 3,00 mètres.

La hauteur totale h_2 des constructions à destination d'équipement public ou de construction vernaculaire (faré, case, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres.

Pour les autres constructions la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'empreses publiques, au moins égale à 6,00 mètres.



ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non réglementé.

ARTICLE NL 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Non réglementé.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

Préambule

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone, toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux surfaces regroupant le cadastre minier et le contour des péridotites, et qui représente de façon très globale, les zones dont les caractéristiques géologiques sont potentiellement exploitables.

A l'intérieur de cette zone, les autorisations doivent être soumises à l'avis des services compétents, dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur (code minier, code de l'environnement).

ARTICLE NMin 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article NMin 2.
- les terrassements en déblais et en remblais, sauf en cas :
 - de réalisation des travaux d'entretien des cours d'eau effectués par les services compétents,
 - d'aménagements agréés par le service chargé de l'entretien des cours d'eau visant ou concourant à la lutte contre les inondations, pour autant que les éventuels matériaux de remblais soient constitués de matériaux extraits du lit mineur de la rivière.
- les clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux.

ARTICLE NMin 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés :

- 1) les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- 2) toutes les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation minière et au logement des exploitants,
- 3) les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires et liées à l'activité de la zone, après avis des services compétents.
- 4) les constructions à destination d'habitat, à conditions d'être liées aux caractéristiques de la zone,
- 5) les constructions à destination de bureau et d'activités, liées aux caractéristiques de la zone
- 6) les équipements compatibles avec l'activité de la zone.

Les aménagements mentionnés à l'alinéa 2, 4, 5 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE NMin 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NM_{IN} 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Eau :

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau, s'il en existe un à proximité de la construction,
- soit à une installation autonome, autorisée, le cas échéant, par le service chargé de la gestion de la ressource en eau.

ARTICLE NM_{IN} 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

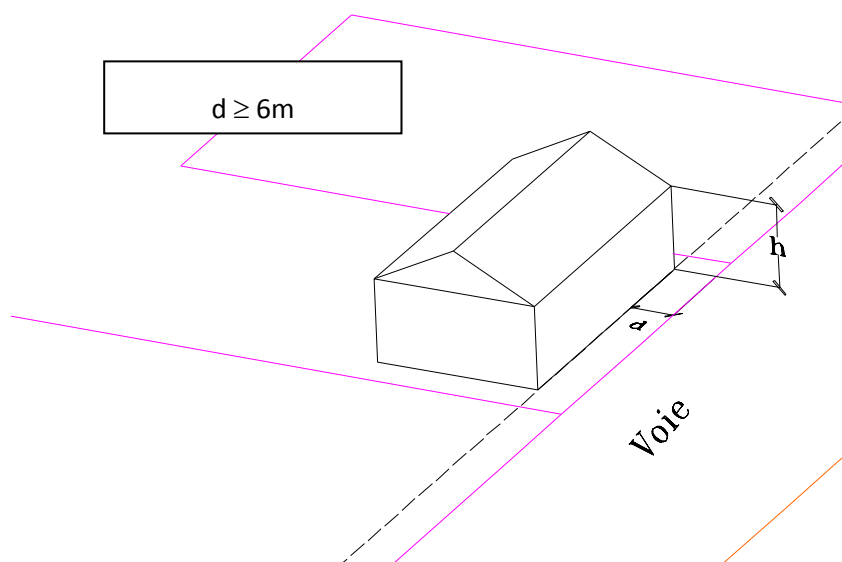
Non réglementé.

ARTICLE NM_{IN} 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

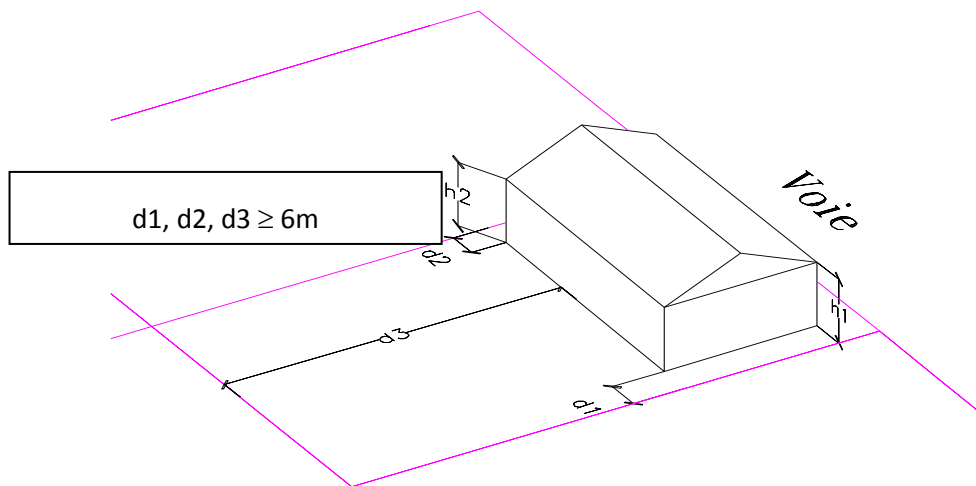
ARTICLE NM_{IN} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques, au moins égale à 6,00 mètres.



ARTICLE NM_{IN} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à 6,00 mètres.



ARTICLE NMin 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé.

ARTICLE NMin 10 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE NMin 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NMin 12 - STATIONNEMENT :

Non réglementé.

ARTICLE NMin 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

En cas d'activités minières, les sites devront être re végétalisés après avis des services compétents.

ARTICLE NMin 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

▪ **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production et 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 d'un 1/3 de la SHON totale.

L'artisanat doit être distingué de l'artisanat de proximité, tels que les salons de coiffure, boulangeries, boucheries, pressings, fleuristes, ... qui sont des activités participant à la création de liens sociaux à l'échelle du quartier. L'artisanat de proximité est inclus à la notion de commerce.

▪ **Alignement :**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

▪ **Coefficient d'occupation du sol (COS) :**

Le COS fixe la densité maximale de construction par propriété foncière à bâtir.

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette des constructions situées sur la propriété foncière (existante + créée) et la surface de cette propriété foncière.

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de Plancher Hors Oeuvre Nette (SHON)}}{\text{Surface de la propriété foncière}}$$

▪ **Constructions annexes :**

Constructions à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres, telles que garages, car-ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras.

▪ **Destination des constructions :**

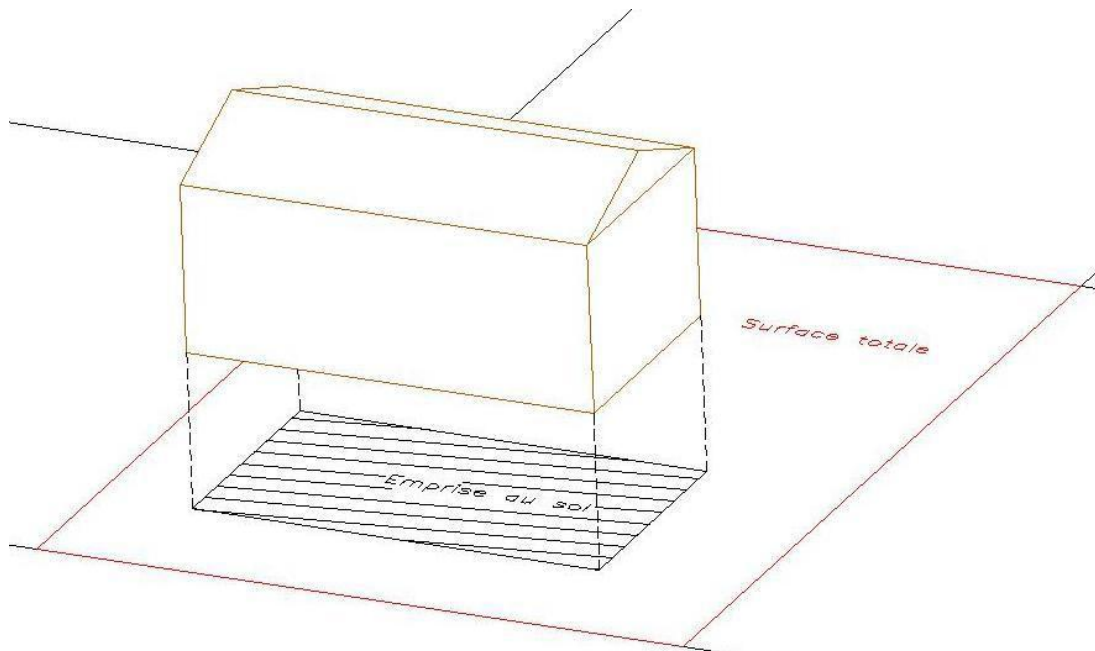
- Bureaux : locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- Commerces : locaux affectés aux activités de restauration et de snacking, à la vente de produits ou de services (notamment les professions libérales) et accessibles à la clientèle et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de l'artisanat défini ci-dessus).
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : la notion d'équipement public doit revêtir l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc. La notion d'équipement public ne doit pas se confondre avec celle de bâtiment accueillant du public ou de bâtiment public. Cette catégorie comprend donc les constructions et installations publiques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (voirie, électricité, eau potable, télécommunication, etc.) mais aussi les constructions et installations publiques de superstructure (établissements scolaires, culturels, etc.). Ils peuvent le cas échéant être distingués, les premiers étant alors appelés dans ce présent règlement « équipements techniques », et les seconds « équipements ».

- Entrepôt : locaux d'entreposage ou 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 1/3 de la SHON totale et de façon générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- Exploitation agricole ou forestière : locaux nécessaires aux activités agricoles ou forestières. Ils peuvent être déclinés le cas échéant (serres, hangars, etc.).
- Habitat : cette destination regroupe l'habitat résidentiel individuel ou collectif, les logements de fonction, de gardiennage et de maintenance. Ces fonctions peuvent le cas échéant être distinguées.
- Hébergement hôtelier : cette destination regroupe différents types :
 - Appartement de tourisme : unité d'hébergement meublée, dotée obligatoirement d'une cuisine entièrement équipée et d'une installation sanitaire complète.
 - Camping : Le terrain de camping est destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs.
 - Hôtel : Etablissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des unités d'hébergement meublées en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile. Il comprend généralement un service de restauration intégré (service en chambre ou restaurant ou salle de banquet, etc. ;)
 - Gîte : Logement de vacances situé en espace rural, dans un bourg ou à l'extérieur. Il prend la forme d'une maison individuelle ou d'un logement indépendant dans la maison du propriétaire. Il est destiné à accueillir des familles pendant les vacances ou durant les week-ends. Le gîte ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
 - Motel : Etablissement commercial d'hébergement qui offre à la location des chambres ou unités d'hébergement meublées et équipées individuellement des facilités de cuisine, à une clientèle qui y effectue un séjour variable et qui généralement, possède ses propres moyens de locomotion.
 - Refuge : Un refuge est un établissement recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir notamment des randonneurs.
 - Resort : Station balnéaire adaptée au tourisme de loisir ; elle intègre un établissement hôtelier. Un resort peut offrir une grande variété d'activités de loisirs ou être plus spécialisé dans la pratique d'un sport. Les activités de loisir sont pratiquées à proximité immédiate du lieu d'hébergement.
- Industrie : locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits Pour être rattachée à cette destination les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

▪ **Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol, de l'enveloppe géométrique de la construction.

Les balcons et les terrasses, à l'exception de ceux du rez-de-chaussée qui ne sont pas couverts, doivent être pris en considération dans l'emprise au sol.



Par contre les débords de toiture, les bassins et les escaliers extérieurs non couverts ne sont pas comptés dans le calcul de l’emprise au sol.

▪ **Emprise publique :**

Constituent une emprise publique, un espace occupé par, ou réservé pour, une voie publique, une place ou un dégagement urbain, ouvert à la circulation piéton, deux-roues ou automobile, faisant partie du domaine public, et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

▪ **Rez-de-chaussée :**

Par rez-de-chaussée, il convient d'entendre : la dalle ou le plancher le plus bas du bâtiment situé au niveau du sol.

▪ **Sous-sol :**

Par sous-sol, il convient d'entendre : la construction qui se situe sous la surface du terrain naturel. Totalement enterrée, la construction ainsi que ses dispositifs d'accès restent parfaitement invisibles depuis l'extérieur.

▪ **Surface hors d'œuvre brute (SHOB)**

La surface de planche hors-œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface hors-œuvre brute existante est la somme des surfaces hors-œuvre brute des constructions existantes sur la propriété foncière.

▪ **Surface hors œuvre nette (SHON)**

La surface de plancher hors-œuvre nette d'une construction est égal à la surface hors-œuvre brute de cette construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement et de la circulation des véhicules.

Sont également déduites de la surface hors-œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. La surface hors-œuvre nette existante est la somme des surfaces hors-œuvre nette des constructions existantes sur la propriété foncière.

ANNEXE – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'aspect architectural de l'ensemble des futures constructions ne peut être fondé que sur des grandes lignes d'ordre général, dans l'optique de créer une identité cohérente à la commune de Boulouparis.

L'adaptation de ces grandes lignes est toujours possible en fonction des spécificités des sites particuliers rencontrés.

Dans le cadre d'un nouveau lotissement, les grandes lignes d'un style peuvent être définies en collaboration avec la municipalité et incluses au cahier des charges du dit lotissement.

LES MATERIAUX

Les murs, les menuiseries et tous les éléments entrant dans la composition des façades doivent avoir un aspect fini et propre. Les murs doivent impérativement recevoir un revêtement ou un crépi, peints ou teintés. Tous les matériaux mis en œuvre doivent être de bonne qualité et d'entretien facile.

Les murs en élévation peuvent être en maçonnerie, pierre, bardage de bois ou matériaux pré fabriqués.

Dans la zone UA, les parties apparentes des pignons aveugles doivent être traitées de façon à les rendre moins austères.

LES COULEURS

Etant donné la variété des sites et des contextes existants sur la commune, seules des prescriptions prenant en compte les constructions voisines sont imposées : toute nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace bâti environnant.

Dans le cadre de réalisation immobilière de type lotissement, un nuancier de couleurs doit être proposé dans le cahier des charges du lotissement.

Les couleurs de murs et des toitures des constructions doivent être mentionnées dans le descriptif sommaire joint à toute demande de permis de construire.

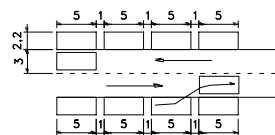
LES COUVERTURES

Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou charpentées à un ou plusieurs pans.

LE STATIONNEMENT

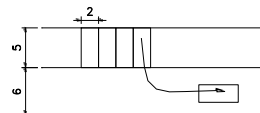
Le stationnement correspondant aux besoins des constructions tel qu'il est défini dans le PUD doit être traité à l'intérieur de la parcelle privative. Les voies et emprises publiques ne pouvant l'accepter qu'en partie. Un schéma de principe définissant les caractéristiques géométriques de plusieurs aires de stationnement est proposé ci-dessous :

Rangement longitudinal

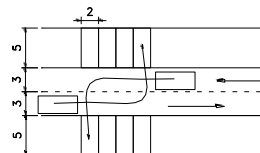


Rangement à 90°

rangement sur 1 bande et circulation à sens unique

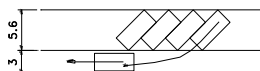


rangement sur 2 bandes et circulation à double sens

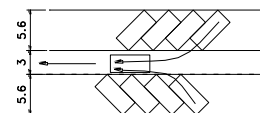


Rangement à 45°

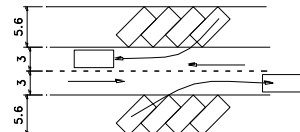
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



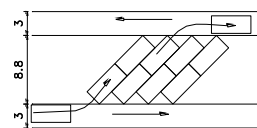
rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique



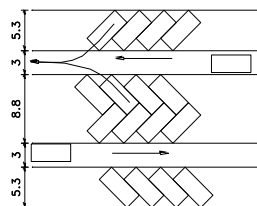
rangement sur 2 bandes et circulation à double sens



Rangement en lames de parquet (parking)

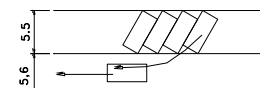


Rangement en chevrons

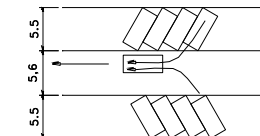


Rangement à 60°

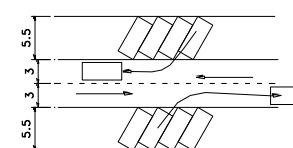
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique

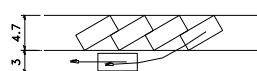


rangement sur 2 bandes et circulation à double sens

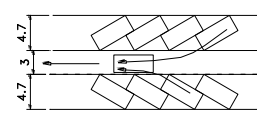


Rangement à 30°

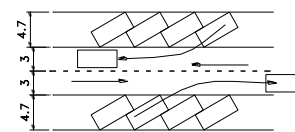
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à double sens



LES CIRCULATIONS ET ACCES POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les allées et les rampes d'accès doivent être conformes aux réglementations en vigueur.

Elles doivent être intégrées au projet ainsi qu'à son environnement et dans la mesure du possible pouvoir être accessibles aux handicapés seuls. Il faudra apporter un soin particulier à l'état du sol et respecter les pentes préconisées pour les rampes d'accès.