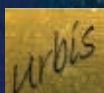


# Mahina

RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

PIECE 2  
REGLEMENT



Pae Tai Pae Uta  
Etudes environnement

Commune de Mahina

Révision du Plan Général d'Aménagement



# Sommaire

TITRE I - Dispositions Générales.....	4
TITRE II - Dispositions Applicables aux Zones Urbaines .....	15
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	16
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBh.....	25
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBr.....	32
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBrt .....	40
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa .....	48
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb .....	56
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCi.....	63
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	70
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US .....	75
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTp .....	79
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTh .....	83
TITRE III - Dispositions Applicables aux Zones futures d'Urbanisation NA .....	87
CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAE .....	88
CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAp.....	96
CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAs .....	104
TITRE IV - Dispositions Applicables aux Zones Agricoles NCA.....	110
CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCA.....	111
TITRE V - Dispositions Applicables aux Zones d'Exploitation Forestière NCF .....	114
CHAPITRE 16 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCF .....	115
TITRE VI - Dispositions Applicables aux Zones Naturelles ND.....	117
CHAPITRE 17 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDa.....	118
CHAPITRE 18 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDb.....	121
CHAPITRE 19 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDc .....	123
CHAPITRE 20 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDd.....	126
CHAPITRE 21 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDp.....	129
CHAPITRE 22 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDr .....	132
ANNEXES .....	135

# TITRE I

## Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Aménagement de la Polynésie française

### ARTICLE 1. DEFINITION DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYES

<b><u>Accès</u></b>	Ouverture sur une propriété depuis la voie de desserte.
<b><u>Acrotère</u></b>	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.
<b><u>Alignement</u></b>	Délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.
<b><u>Bande de roulement / Chaussée</u></b>	Partie de la route destinée à la circulation des véhicules.
<b><u>Bâtiment annexe</u></b>	Bâtiment supplémentaire non habitable, non-mitoyen du bâtiment principal (exemple garage, ...)
<b><u>Centre d'Enfouissement Technique</u></b>	Site utilisé pour le stockage permanent et contrôlé des déchets ultimes pour la terre.
<b><u>Clôture</u></b>	Ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.
<b><u>Comble</u></b>	Espace situé entre les versants d'une toiture et le dernier plancher d'un logement. Les combles ne peuvent pas être considérés comme un niveau, puisqu'ils ne sont que le prolongement du dernier étage. A la différence d'un niveau dont la desserte est assurée au sein du bâtiment (escalier, coursive, ...) l'accès aux combles n'est possible que depuis le logement qu'il prolonge.
<b><u>Construction</u></b>	Ensemble des éléments comprenant les bâtiments, les constructions non couvertes, les constructions en sous-sol. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant, ou non, des fondations générant un espace utilisable par l'homme en surface ou en sous-sol
<b><u>Contiguïté</u></b>	Situation d'une construction réalisée contre une limite.
<b><u>Déchets ultimes</u></b>	Déchets, résultant ou non du traitement, qui ne sont pas susceptibles d'être traités dans les conditions techniques et économiques du moment, notamment par extraction de la part valorisable ou par réduction de son caractère polluant ou dangereux.
<b><u>Desserte</u></b>	Voirie à partir de laquelle peut être réalisé l'accès à une propriété.
<b><u>Domaine public routier communal</u></b>	Ensemble des biens du domaine public communal affectés aux besoins de la circulation terrestre.
<b><u>Domaine public routier territorial</u></b>	Ensemble des biens du domaine public territorial affectés aux besoins de la circulation terrestre.
<b><u>Domaine public fluvial</u></b>	Ensemble des cours d'eau, avec leurs dépendances, des lacs, de toutes les eaux souterraines et sources, ainsi que les aménagements de cours d'eau réalisés sur le DPF, les déviations de cours d'eau et les plans d'eau artificiels. (Délibération n° 2004-34 APF du 12/02/2004)
<b><u>Domaine public maritime</u></b>	Le domaine public maritime se compose notamment des rivages de la mer, des lais et relais de mer, des étangs salés communiquant librement ou par infiltration ou par immersion avec la mer, du sol et du sous-sol des eaux intérieures dont les havres et rades non aménagés et les lagons jusqu'à la laisse de basse mer sur le récif côté large, du sol et du sous-sol des golfes, baies et détroits de peu d'étendue, et du sol et du sous-sol des eaux territoriales.  Le domaine public maritime artificiel se compose des ports et de leurs dépendances, de tous les ouvrages établis dans l'intérêt de la navigation maritime et des aménagements de littoral réalisés sur le DPM. (Délibération n° 2004-34 APF du 12/02/2004)
<b><u>Egout de toit</u></b>	Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.
<b><u>Emplacement ou terrain réservé</u></b>	Réserve effectuée par une collectivité dans le but d'avoir la maîtrise du foncier afin de réaliser des opérations d'intérêt public.
<b><u>Emprise au sol</u></b>	Voir surface construite.
<b><u>Emprise (voirie)</u></b>	Surface de terrain affectée à la route ainsi qu'à ses dépendances.
<b><u>Etablissement recevant du public</u></b>	Bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).
<b><u>Faîte</u></b>	Sommet d'une construction.

<b>Fonds</b>	Bien immobilier.
<b>Hauteur H</b>	La hauteur d'un bâtiment est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Elle est mesurée en son milieu, à l'aplomb de sa projection au sol.
<b>Implantation</b>	Localisation de la construction par rapport aux limites de propriété ou à d'autres constructions.
<b>Limite de propriété</b>	Ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.
<b>Logement collectif</b>	Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.
<b>Niveau</b>	Ensemble des pièces situées sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 2 m.
<b>Partage</b>	Action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession.
<b>Périmètre de préemption</b>	Emprise à l'intérieur de laquelle s'applique le droit de préemption, c'est à dire la possibilité pour une collectivité d'acquérir un terrain en priorité lors de toute vente ou transaction immobilière dans le but de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.
<b>Plante endémique</b>	Plante que l'on ne retrouve que sur un site, une île, un archipel.
<b>Prospect</b>	Mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment.
<b>Réseaux</b>	Ensemble des canalisations, ligne électrique, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
<b>Rez-de-chaussée (R)</b>	Ensemble des pièces situées au niveau du sol (horizontal)
<b>Sans objet</b>	Renvoie à la réglementation en vigueur
<b>Servitude</b>	Charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.
<b>Surface construite</b>	Contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 m (zone franche).
<b>Toiture</b>	Ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.
<b>Toiture terrasse</b>	Toiture et/ou terrasse dont la pente est inférieure à 5 % , accessible ou non.
<b>Urbain</b>	Qui est de la ville.
<b>Voirie</b>	Voie affectée à la circulation terrestre, qui englobe la chaussée ouverte aux véhicules et ses dépendances comme les trottoirs et accotements.
<b>Vue directe</b>	La vue (ou vue directe) se dit d'une fenêtre qui s'ouvre, laissant passer à la fois l'air et la lumière. La vue permet de porter le regard sur la propriété d'autrui. Les vues peuvent aussi provenir de balcons, terrasses, loggias, ... La notion de vue directe doit être distinguée de celle de jour, ouverture qui ne laisse passer que la lumière, pas la vue, à l'instar des briques de verre translucides ou des ouvertures haute ne permettant pas la vue vers l'extérieur.
<b>ZAC</b>	Zone d'aménagement concerté (Voir Code de l'Aménagement)

## ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Général d'Aménagement (P.G.A.) s'applique à la totalité du territoire de la commune de MAHINA. Les orientations figurant dans ce plan et concernant le domaine public maritime sont données à titre indicatif ; réglementairement, elles relèvent du domaine territorial.

## ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le présent règlement s'inscrit dans le contexte déterminé par le code de l'aménagement de la Polynésie française.

2 - Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles : -la réglementation liée à la gestion du domaine public -la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement -la réglementation sur les établissements recevant du public -les règles d'hygiène et de salubrité -la loi forestière -les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, notamment les servitudes radioélectriques.

3 - Les règles de ce P.G.A. se substituent aux règles de tout plan d'aménagement ou d'urbanisme antérieurs applicables au même territoire.

4 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du P.G.A. de MAHINA ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan.

5 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

6 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

7 - L'autorisation de travaux immobiliers est délivrée dans le respect des préoccupations d'environnement définies par le Code de l'aménagement de la Polynésie française. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

8 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les travaux de modification du sol sont implantés sur des terrains exposés à des risques naturels ou technologiques.

9 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action de l'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des options territoriales d'aménagement approuvées par le conseil des ministres et notamment des dispositions d'un schéma général d'aménagement (SAGE)

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

11 - Les autorisations de travaux immobiliers en zone sensible culturelle (voir plan des servitudes des sites culturels), nécessitent l'avis du service chargé du patrimoine culturel. Si cet avis s'avère défavorable, il devra être motivé. Les autorisations de travaux immobiliers peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

12 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du maintien ou de la création d'espaces verts ou d'aires de jeux et de loisirs correspondant à l'importance du projet immobilier.

13 - La réalisation d'opérations concertées telles que rénovation urbaine, secteur à remodeler, lotissement social, opération spéciale, etc. ..., nécessitant des changements dans les prescriptions de zone, est possible à condition de s'insérer dans le cadre de la procédure des plans d'aménagements de détail (P.A.D.) ou de zone d'aménagement concertée (ZAC) suivant les dispositions du code de l'aménagement de la Polynésie française.

14 - La voirie, les établissements recevant du public, ainsi que les grands programmes d'habitation doivent comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapées (Code de l'Aménagement de la Polynésie française titre 3, chapitre 2).

## ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

### 1. Définition du zonage

Le territoire communal couvert par le Plan Général d'Aménagement est divisé en deux genres de zones :

- zones d'urbanisme dites zones « U »
- zones naturelles, dites zones « N ».

Le règlement détermine l'affectation dominante de chaque zone et fixe les règles applicables aux terrains compris dans le périmètre des zones.

A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'appliquent qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et font l'objet de règles particulières ou complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

#### ■ ZONES URBAINES

Les zones d'urbanisme **U** recouvrent les parties de la commune déjà urbanisées, les parties occupées et équipées ou qui le seront à court terme ainsi que les secteurs d'habitat insérés dans les tissus péri-urbains et dans le tissu rural de la commune. Leur distribution répond aux principes de hiérarchisation et de complémentarité, de mixité urbaine et de diversité sociale. Les zones **U** peuvent avoir une destination spécifique.

Elles se répartissent entre des zones urbaines et résidentielles, et des zones urbaines spécifiques réservées aux activités et aux équipements.

#### ■ Les zones urbaines et résidentielles :

Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les services publics et privés, les activités économiques complémentaires de l'habitat ainsi que les équipements dont la destination et l'importance confèrent à la zone une fonction urbaine hiérarchisée. Ce sont :

- Les zones **UB, UBh, UBr et UBrt** concernent l'armature urbaine principale.
- Les zones **UCa, UCb & UCi** correspondent aux quartiers résidentiels caractérisés par une forme urbaine discontinue.

#### ■ Trois zones urbaines à vocation plus spécifique :

Les zones urbaines **U** à vocation spécifique regroupent des équipements, installations et activités de dimensions régionale et locale.

- La zone **UE** concerne les terrains destinés à l'accueil d'équipements.
- La zone **US** comprend les terrains destinés à l'accueil d'activités de services ou commerciales, des installations industrielles et artisanales.
- La zone **UT** correspond aux zones de développement touristique

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE II** du présent règlement.



## ■ ZONES NATURELLES

Les zones naturelles N concernent les parties de la commune à protéger pour leurs valeurs agricoles (NC) ou naturelles (ND), mais aussi des parties de territoire destinées à être urbanisées (NA).

### ■ ZONES FUTURES D'URBANISATION NA

Les zones d'urbanisation future NAe, NAp et NAs recouvrent les secteurs du territoire retenus pour assurer un développement cohérent de l'habitat et de l'urbanisation.

Les zones NAe et NAp sont des zones futures de développement qui concerne des zones naturelles de plateaux et de vallées non desservis et non équipés.

La zone NAs est une future zone d'activités secondaires dans la plaine littorale.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones NA sont regroupées dans le **TITRE III** du présent règlement.

### ■ ZONES AGRICOLES NCA

Les zones agricoles NCA correspondent aux parties de la commune reconnues pour leur valeur agronomique et pour les possibilités qu'elles offrent en termes de promotion des espaces ruraux de développement.

Les zones NCA couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

Les zones NCA concernent le secteur de Orofara à l'Est et le plateau dominant le lotissement Neti. A l'Ouest, le territoire n'a plus cette destination agricole.

La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation des terres agricoles en y empêchant le développement de l'urbanisation.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones NCA sont regroupées dans le **TITRE IV** du présent règlement.

### ■ ZONES D'EXPLOITATION FORESTIERE NCF

La zone NCF, concerne trois ensembles boisés situés à Mahinarama, qu'il s'agit de protéger en raison de leurs richesses sylvicoles. Les massifs de pins plantés en 1975 arrivent à maturité et devraient désormais être exploités par la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural selon le protocole défini initialement avec les propriétaires. Seules peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol directement liées à la gestion et à l'exploitation de la forêt. L'aménagement de sentiers et de chemins de randonnées y est permis, dans une logique d'ouverture de ces espaces aux importantes zones urbanisées qui les côtoient.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones NCF sont regroupées dans le **TITRE V** du présent règlement.

### ■ ZONES NATURELLES ND

■ Les zones naturelles dites NDa recouvrent l'ensemble du secteur littoral de Mahina, à l'exception de la pointe Vénus vouée au développement touristique. Le classement en zone NDa concerne également l'un des motus dont il convient de préserver la valeur naturelle. Ce classement exprime la volonté de préserver l'espace littoral et le lagon qui s'y développe. Le cordon littoral doit ainsi être protégé de tous travaux de déblais, remblais, de construction, autant d'artificialisation susceptibles d'altérer le fonctionnement naturel du trait de côte, particulièrement vulnérable sur les portions sableuses. L'interdiction de construire sur le trait de côte vise à préserver le cordon dunaire ; elle vise aussi à protéger les constructions des risques auxquels elles s'exposent en accélérant la dynamique d'érosion.

A travers cette protection du front de mer, il s'agit également de préserver des accès publics à un littoral très fréquenté. La destination publique et la fréquentation récréative et touristique du littoral est favorisée à travers des aménagements légers de loisirs réglementairement autorisés.

■ Les zones naturelles NDb concernent les zones naturelles de pente forte (talus et versants) situées en interface de la plaine littorale et des planèzes formant les lignes de force du paysage.

De par leurs valeurs naturelles, paysagères et la qualité de stabilité des sols qu'elles offrent, les formations végétales qui s'y trouvent doivent être protégées. Le principe de préservation stricte de ce milieu riche et fragile suppose de n'y pas favoriser l'intervention et l'activité humaines.

■ **La zone NDc** concerne les portions de territoire naturel artificialisé pour partie, puisqu'établis au contact des secteurs construits. Leur valeur végétale participe à l'identité de la commune en maintenant un front vert, imposant des ruptures qui sont autant d'espaces de respiration entre les espaces bâtis. Les constructions dans ces espaces sont proscrites, afin de protéger les paysages de la commune et de maintenir les perspectives visuelles depuis la plaine littorale vers la montagne. De fait les aménagements favorisant la fréquentation de ces espaces sont encouragés dans des ensembles qui portent des fonctions récréatives, sportives et de détente, en marge des espaces habités.

■ **Les zones naturelles NDd** concernent les parties montagneuses du territoire communal devant être préservées en raison de la qualité de leurs milieux (plantes endémiques des hauts sommets de Tahiti), de leur intérêt paysager et patrimonial (sites culturels). Le principe de préservation stricte de ce milieu riche et fragile suppose de n'y pas favoriser l'intervention et l'activité humaines.

■ **Les zones naturelles NDp** concernent des espaces naturels, implantés au contact de zones d'habitat devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire de Mahina, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

La destination publique et la fréquentation récréative y sont favorisées à travers des aménagements légers de loisirs réglementairement autorisés.

■ **Les zone naturelles NDr** concernent les secteurs de ripisylves, terrains bordant les cours d'eau, partiellement exposés aux crues.

En raison de leur rôle de corridor écologique et des risques liés aux inondations, elles doivent être protégées des constructions. Les vocations paysagères, récréatives ou agricoles y sont encouragées.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones ND sont regroupées dans le **TITRE VII** du présent règlement.

## **2. Prescriptions**

Pour chaque zone, s'appliquent des prescriptions précises définissant :

- le caractère de chaque zone et les types d'occupation et d'utilisation interdits ou soumis à des conditions spéciales ;
- les conditions de créations des accès et voiries ;
- les conditions de desserte par les réseaux ;
- les caractéristiques des parcelles ;
- les servitudes et prescriptions diverses à respecter (implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques, aux limites séparatives, implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement des véhicules, espaces libres et plantations).

## **ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies au présent Plan Général d'Aménagement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures des règles des articles 2 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Elles peuvent l'être également pour des projets de construction de formes architecturales traditionnelles ou nouvelles.

Les adaptations mineures font, dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

## **ARTICLE 6. APPLICATIONS DU PRESENT REGLEMENT AUX SITUATIONS ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les situations existantes restent acquises tant qu'elles ne représentent pas une gêne notable pour l'intérêt général, l'hygiène ou la sécurité publique. Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de travaux immobiliers ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 7. COMPOSITION DU DOSSIER DU PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT**

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de MAHINA est composé de 9 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- Pièce n°1, Rapport de présentation
- Pièce n°2, Règlement
- Pièce n°3, Zonage de l'ensemble de la commune échelle 1/ 10 000ème
- Pièce n°4, Zonage échelle 1/5 000ème ;
- Pièce n°5, Emprises réservées et périmètre de préemption, échelle 1/10 000ème ;
- Pièce n°6, Emprises réservées et périmètre de préemption, échelle 1/5 000ème ;
- Pièce n°7, Servitudes et périmètre des opérations d'aménagement, échelle 1/10 000ème ;
- Pièce n°8, Servitudes et périmètre des opérations d'aménagement, échelle 1/5 000ème ;
- Pièce n° 9, Annexe n°1 – Diagnostic stratégique
- Pièce n° 10, Annexe n°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Pièce n° 11, Annexe n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

## **ARTICLE 8. NORMALISATION DES ROUTES ET VOIES DE CIRCULATION DANS LA COMMUNE**

### ***Aménagement des voies :***

Toutes les voies devront être aménagées pour permettre en toute sécurité la circulation des piétons et des véhicules ainsi que la pose et l'entretien des réseaux. La pente longitudinale des voiries ne pourra excéder 15 %. Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres sauf si les conditions topographiques l'imposent. Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre normalisée permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères sans accès sur les parcelles privées.

*Les caractéristiques des aires de manœuvre normalisées sont figurées en croquis 6 du présent document.*

### ***Normalisation des voiries de la commune de MAHINA.***

L'ensemble des voies de la commune est normalisé suivant les considérations générales suivantes et le tableau ci-dessous. Cette réglementation doit prévaloir également pour toute création de voirie nouvelle, à l'occasion notamment de futures urbanisations.

Les emprises données ci-dessous sont indiquées comme des emprises minimales. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Ces emprises sont les emprises courantes, hors les points particuliers tels que carrefours, voies complémentaires, élargissements ponctuels et aménagements spéciaux rendus nécessaires par la configuration des lieux ou les contraintes de circulation, desserte ou stationnement. Le plan des emprises réservées précise l'emplacement et les emprises des voies à élargir ou à créer.

Une ou plusieurs voies de désenclavement pourront être exigées, principalement sur les plateaux, pour permettre d'accéder aux lots ou d'évacuer la population de l'ensemble de la zone, en cas de sinistre ou catastrophe bloquant l'accès principal.

## Tableau des emprises des voiries

Type	Dénomination	Emprise	Chaussée	Piste cyclable	Trottoirs	Plantations / accotement
				Espace partagé piétons / vélos		
<b>Voirie primaire</b>	Route de ceinture en entrée de ville (jusqu'au bas du Taharaa)	20 m minimum		2 X 1,50 m	2 X 2 m	Variable
<b>Voirie primaire</b>	Route de ceinture en centre-ville (Potaa - Fareroi)	20 m minimum			2 X 2 m	2 X 1,50 m
<b>Voirie primaire</b>	Route de ceinture hors centre -ville	14 m minimum		2 X 1,50 m	2 X 2 m	2 X 0,5 m
<b>Voirie primaire</b>	Route de ceinture front de mer (Ahonu - Limite Papenoo)	12 m minimum		1 X 4 m (côté mer) + 1 X 1,50 m (côté montagne)		Variable
<b>Voirie secondaire</b>	Voies support du développement urbain / Voie de désenclavement et de mise en valeur	8 m minimum	2 x 3 m			2 m
<b>Voirie de quartier</b>	Voie de desserte locale	6 m minimum	2 X 3 m			
<b>Piste forestière / agricole</b>		5 m maximum				
<b>Chemin piétons, VTT ou équestre</b>	Voie de découverte du patrimoine naturel et culturel	1,50 à 5 m maximum				

En cas d'opérations d'amélioration du réseau routier existant avec des difficultés foncières ou relatives à l'implantation des bâtiments existants, les emprises des routes de desserte peuvent être ramenées aux dimensions suivantes :

- à 1 voie, elles peuvent être réduites à 3,50 mètres minimum pour une bande de roulement à 2,50 mètres minimum. Une aire de retournement doit être proposée selon la configuration des lieux
- L'emprise de la voirie peut être réduite à 5 m pour deux voies lorsqu'elle dessert deux lots ou moins.

### **Bande de roulement :**

La mise en place d'un revêtement est obligatoire pour toutes les routes dont la pente longitudinale est supérieure à 8%, les opérations de lotissement, les lotissements industriels, les accès à des zones commerciales et à des établissements touristiques.

### **Trottoirs ou accotement pour les piétons :**

Des trottoirs ou des accotements sécurisés pour les piétons sont obligatoires en zone urbaine au moins d'un côté de la chaussée sauf pour les voiries de quartier et les voies de desserte en impasse dont l'emprise ne le permettrait pas. Les trottoirs sont obligatoires et devront être revêtus et recevoir un mobilier urbain (protections, bancs, poubelles) à proximité des écoles et le long des itinéraires les plus fréquentés par les piétons.

### **Collecte des eaux de ruissellement :**

En centre-ville, la collecte des eaux de ruissellement et leur évacuation se fera à terme par un réseau d'égout souterrain sous chaussée ou trottoir. En dehors de ces zones, dans les secteurs urbanisés, la collecte et l'évacuation se fera par des fossés maçonnés, éventuellement couverts, situés en limite de voiries.

## **ARTICLE 9 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules à deux ou quatre roues correspondant à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs, notamment en centre-ville. En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur doit porter sur un autre terrain situé dans le voisinage immédiat les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve, soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement. A défaut de cette solution, il devra s'engager à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retiendra une surface de 25 m<sup>2</sup> par véhicule particulier comprenant la place proprement dite et l'aire de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires sera déterminé en fonction des normes suivantes :

- une, deux ou trois places pour un logement (à préciser suivant les zones),
- une place pour deux logements étudiant
- une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...),
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage,
- une place pour trois chambres d'hôtel, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- une place pour deux lits d'hospitalisation,
- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises,
- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement. Des emplacements réservés à des utilisateurs spécifiques devront être aménagés sur le site ou à proximité : visiteurs, deux roues... En complément de ces zones, il devra être aménagé une aire de « dépose-minute » des élèves arrivant par véhicules de transport en commun (12,5 m x 3 m) ou par véhicules individuels.

Des précisions pourront être apportées pour chaque zone. Ces dispositions sont cumulatives, il sera toutefois admis que des places de stationnement pourront être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire à partir de 8 places, des dispositifs de drainage et de traitement des eaux de ruissellement devront être installés suivant les directives du service de l'hygiène.

La conception des aires de stationnement devra intégrer la mise en place d'arbres à hautes tiges pouvant assurer un ombrage naturel des véhicules.

## **ARTICLE 10 : Emplacements réservés**

Les emplacements réservés ont pour objet la réalisation des infrastructures et équipements de service public nécessaires à l'évolution du territoire.

## **ARTICLE 11 : Servitudes d'urbanisme**

### ***Périmètre de protection des sources, forages et captages***

Les sources, les forages et les captages font l'objet d'une servitude afin de préserver la ressource en eau.

- Dans un périmètre de 25 mètres autour des sources, toute opération de construction ou de travaux devra être soumise à l'agrément du service en charge de la gestion du domaine public pour d'éventuelles prescriptions.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour des forages, toute occupation ou activité qui entraîneraient des effets directs ou indirects sur la qualité de l'eau est interdite.
- En l'absence d'étude hydrogéologique, l'ensemble du bassin versant des captages est interdit à la construction.

Seuls les travaux réalisés en vue d'une mise en valeur ou d'une exploitation de l'eau par la commune ou le pays sont autorisés.

### ***Périmètre des opérations d'aménagement***

Les opérations d'aménagement ont notamment pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la rénovation urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Leur périmètre est défini dans les documents graphiques.

### ***Servitudes de voirie***

Une servitude s'applique à l'ensemble des voiries de la commune pour permettre la pose et l'entretien des divers réseaux tels que l'adduction en eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, réseaux de télécommunication, adressage et signalétique, etc.

Elle peut également permettre à la collectivité de réaliser des interventions de sécurité.

La largeur de la servitude créée est définie de façon équilibrée depuis l'axe de la voirie existante. Elle s'applique sur l'emprise de la voirie dimensionnée après normalisation, telle que définie dans l'article 8 du présent règlement.

Si pour une contrainte particulière liée notamment à la topographie ou à l'implantation de constructions existantes, ce recalibrage ne peut s'opérer de façon équilibrée de part et d'autre de l'axe, un report de la marge à gagner peut-être envisagé d'un seul côté.

### ***Périmètres de protection des sites et monuments***

- **Sites historiques, archéologiques ou culturels**

Les sites historiques, archéologiques ou culturels font l'objet d'une servitude afin d'assurer leur protection.

Dans un périmètre de 50 mètres autour des sites, toute opération de construction ou de travaux devra être soumise à l'agrément du service en charge de la culture et du patrimoine pour d'éventuelles prescriptions.

- **Village patrimonial de Orofara**

Le village et le cimetière de la léproserie font l'objet d'un périmètre de protection afin de préserver l'identité du site qui fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine.

Le programme de rénovation des habitations du village de Orofara doit permettre de maintenir sur place la population actuelle. L'architecture des nouvelles constructions devra être cohérente et respectueuse des habitations traditionnelles et du paysage du village, intégrant un renforcement de son caractère végétal.

La voirie d'accès devra être traitée pour redonner son cachet historique au village et sera destinée uniquement à la desserte locale.

La rivière est un élément majeur du paysage de la vallée. Sa protection et sa mise en valeur devront viser à lui redonner son aspect naturel et sa vocation de couloir écologique.

Le cimetière des lépreux sera réhabilité dans le cadre d'actions ne remettant pas en cause son caractère patrimonial.

Les possibilités de valorisation des éléments symboliques forts relatifs à l'histoire du village devront être systématiquement étudiées.

- **Site naturel et historique de la Pointe Vénus**

La Pointe Vénus fait l'objet d'un périmètre de protection afin de préserver l'identité du site. Toute opération de construction ou de travaux dans le périmètre du site devra être soumise à l'agrément du service en charge de la culture et du patrimoine, du service en charge de l'Environnement, du service en charge de la gestion du domaine public ainsi que de la commune de Mahina pour d'éventuelles prescriptions.

- **Sites naturels d'intérêt écologique**

Les sites naturels d'intérêt écologique sont des sites qu'il est nécessaire de sauvegarder afin de conserver la biodiversité terrestre. Leur intérêt écologique est lié à la diversité écologique (diversité des écosystèmes et des habitats), à la diversité taxonomique, à présence d'espaces et espèces protégées ou d'espèces rares et menacées.

Les sites de conservation prioritaires dont l'emprise ou une partie de l'emprise se situe sur Mahina sont les suivants :

- Aorai et Fare Rau Ape, mont, crêtes et vallons environnants
- Faufiru, plateau, vallons, pentes et crêtes environnants
- Mille Sources, SuperMahina et Tuauru, vallée, vallons, pentes et crêtes environnants
- Orohena, mont, crêtes et vallons environnants
- Pihaiateta et Pito Hiti, monts, crêtes et vallons environnants
- Taharaa et piton de Pirae, mont, crêtes et vallons environnants

Ces espaces ont vocation à faire l'objet d'un plan de gestion visant à assurer la pérennité de la biodiversité terrestre.

Toute intervention dans l'emprise de ces sites est soumise à l'accord préalable du service en charge de l'Environnement et de la commune de Mahina pour d'éventuelles prescriptions.

### **ARTICLE 12 : Périmètre de préemption**

Un droit de préemption dont le périmètre est défini dans les documents graphiques est créé au profit de la commune, du Pays ou à leur groupement compétent en matière d'aménagement, sous réserve du droit du preneur agriculteur en place dans les zones à vocation agricole.

Il peut être délégué soit à un office ou établissement public d'habitations à loyer modéré, d'aménagement ou de construction, soit à une société d'aménagement dont le capital social est détenu à concurrence de plus de 50 % par une ou plusieurs collectivités territoriales.

Le Pays dispose d'un droit de substitution.

Ce droit de préemption est destiné à permettre la mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire. Elle peut être exercée pour les objets suivants :

- réalisation de logements sociaux, d'équipements publics, ou création de zones industrielles et artisanales ;
- restauration de bâtiments, rénovation de quartier, résorption de l'habitat insalubre ;
- protection architecturale, esthétique et des sites archéologiques ;
- sauvegarde de sites naturels ;
- création et mise en valeur de sites touristiques ;
- création d'espaces verts publics, d'accès à la mer et leurs aménagements ;
- constitution de réserves foncières ;
- maintien de l'usage agricole des terrains ;
- contribution à la constitution de nouvelles exploitations agricoles ;
- préservation des exploitations agricoles existantes ;
- sauvegarde du caractère familial de l'exploitation agricole.

**TITRE II**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones Urbaines**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

**La zone UB**, située dans la plaine jadis cultivée, couvre les espaces urbains centraux de Mahina où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune. La plaine de Mahina accueille la dimension de pôle urbain communal où sont regroupés les services et équipements collectifs, les services privés et les commerces.

Malgré cette dimension de cœur de ville, la morphologie urbaine, composée essentiellement de maisons individuelles de formes traditionnelles, est définie par des constructions dont la hauteur excède rarement un voire deux niveaux. Dans un tissu où les ensembles collectifs sont rares et la disponibilité foncière encore réelle, les densités sont moyennes.

Dans cette zone urbaine, une densité plus forte est recherchée à travers une meilleure desserte et une optimisation de la mobilisation des espaces disponibles ou en ré-investissant des secteurs précaires et sous-occupés.

Globalement, cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives et individuelles ainsi que des équipements publics ou commerciaux qui sont le complément naturel de l'habitat. La volonté est de densifier ces quartiers tout en apportant une structure urbaine plus cohérente.

\* \* \*

### ARTICLE UB 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

**Sont admises, si elles respectent les conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :**

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB2.
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

### ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UB 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés aux utilisations et occupations du sol visées à l'article UB 1.
- Les constructions à usage agricole.

## **ARTICLE UB 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable, d'un chemin piétonnier ou de la servitude de passage du littoral.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison, et, pour les établissements scolaires, par les transports de ramassage des élèves.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

#### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

#### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

#### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

#### **4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation automobiles et piétonnes dans les secteurs habités.

#### **4.6. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ainsi, la zone de manutention devra être plate et une aire de retournement pour les véhicules devra être située à proximité.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **5.1. Dispositions générales**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 4,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

#### **5.2. Dispositions particulières**

Les partages réalisés antérieurement à l'adoption du présent règlement ne sont pas concernées par ces dispositions dès lors qu'elles respectent les autres dispositions du présent règlement.

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

#### **6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

6.1.1 - Les caractéristiques des balcons sont définies à l'article UB 11.

6.1.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) de la RT1;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m, pour les constructions à simple rez-de-chaussée.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation sauf dérogation.

## **6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

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

7.1 Sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UB 6.

7.2 Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (voir croquis 3e en annexe).

7.3 Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

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

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (voir croquis 4 en annexe).

Néanmoins lorsque les façades n'ont pas de vue directe, que l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

## **ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

## **ARTICLE UB 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Dispositions générales**

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

1. Le nombre de niveau hors sol est limité à trois dont le dernier niveau s'établit en retrait des deux premiers (R+2+Attique/comble, voir croquis 5b).
2. La construction doit s'inscrire en totalité dans les limites fixées par le gabarit-enveloppe qui se compose successivement :
  - d'une verticale H d'une hauteur de 9 mètres
  - d'une droite D orientée à 45 degrés vers l'intérieur du terrain prenant son départ au sommet de la verticale permettant la réalisation d'un étage en retrait. Tous les éléments techniques tels que cages d'escalier ou machineries d'ascenseur doivent être contenus dans la toiture de la construction délimitée par des pentes à 45°.

Elle ne peut dépasser une hauteur maximum de 13 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 m ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

## 10. 2 Dispositions particulières

1. La hauteur maximale des constructions peut être fixée à 16 mètres et comporter quatre niveaux maximum (R+3 +Attique/comble) dans les cas suivants :
  - Les constructions à usage mixte (habitat en mixité avec commerce et/ou service)
  - Les constructions destinées aux équipements
  - Les constructions destinées à la seule fonction d'habitat dont une part minimale de 20% est réservée à la production de logements aidés (construits avec l'aide financière du Pays ou d'une autre collectivité) hors logement libre. Cette disposition s'applique pour les programmes de cinq logements et plus.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés au dernier étage.

L'aménagement sous toiture est possible où le volume enveloppe forme un angle de 45° par rapport à celle-ci. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures (voir croquis 5b).

## ARTICLE UB 11. ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 - Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### 11.2 - Façades

- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### 11.3- Ouvrages et balcons en saillie

#### 11.3.1 - Ouvrages en saillie

Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire, les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

Les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

### 11.3.2 - Balcons en saillie

11.3.2.1 - Les descentes de charge et les murs de refend en saillie sont interdits. Seules sont autorisées les séparations de balcons légères.

11.3.2.2 - Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent être continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils peuvent avancer sur le domaine public de 80 à 150 cm jusqu'à 30 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée, (50 cm dans les constructions d'angle). Leur sous-face inférieure est située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir (Croquis 11-3).

Les garde-corps des balcons sont ajourés en matériaux légers de section fine (bois ou métal) ; ils ont 1 mètre de haut. Leur géométrie est simple. Par souci de discrétion, seules sont autorisées en doublage des garde-corps, les protections végétales vivantes.

11.3.2.3 - Les auvents lorsqu'ils existent peuvent avancer jusqu'à la limite de la chaussée existante ou projetée, moins 30 cm (50 cm dans les constructions d'angle). Ils sont en principe continus sur la totalité de la façade d'un même immeuble. Ils sont de faible épaisseur. Ils doivent en principe être confondus avec la dalle du balcon du premier étage lorsque celui-ci existe. Leur face inférieure est située à 3 mètres minimum du niveau du trottoir.

### 11.4-Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables  
Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

### 11.5. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent pas de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (route territoriale), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

## 11.6. Autres dispositions

### Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

#### 11.6.2 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### 11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

#### 11.6.4 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT

### 12.1 - Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### 12.2 - Nombre de places de stationnement

#### 12.2.1 - Stationnement automobile

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
    - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
  - Constructions collectives à usage d'habitation :
    - . 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
    - . 1 place pour deux logements étudiant
  - Stationnement destiné aux visiteurs :
    - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
    - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;

- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

### 12.2.2 - Livraisons

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### 12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues

#### - Pour les activités

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

#### - Pour les logements de type collectif

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

## ARTICLE UB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 30% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, il sera planté à concurrence de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Peuvent être comptabilisées, dans les espaces libres traités en espaces verts, les surfaces de toitures terrasses végétalisées.

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.3 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :



- 13.4.1 - Pour la construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements, 25 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m<sup>2</sup> habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m<sup>2</sup> habitable minimum.

13.4.2 - Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots individuels ou 300 logements collectifs réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBh

### Caractère de la zone

**La zone UBh** a pour objet la création d'un éco-quartier à proximité du futur pôle récréatif et touristique de Hitimahana.

La zone a pour objectif un rééquilibrage social de l'habitat, qui devra se traduire par la création de programmes collectifs de logement intermédiaires ou libres.

\* \* \*

### ARTICLE UBh 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

**Sont admises, si elles respectent les conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :**

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UBh 2.
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...)
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

### ARTICLE UBh 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UBh 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés aux utilisations et occupations du sol visées à l'article UBh 1.
- Les constructions à usage agricole.

### ARTICLE UBh 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable, d'un chemin piétonnier ou de la servitude de passage du littoral.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison, et, pour les établissements scolaires, par les transports de ramassage des élèves.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UBh 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

#### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

#### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

### **4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation automobiles et piétonnes.

#### **4.6. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE UBh 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 4,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

### **ARTICLE UBh 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m pour les constructions à simple rez-de-chaussée.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

#### **6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

### **ARTICLE UBh 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UBh 6.

7.2 Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (*voir croquis 3e en annexe*).

7.3 La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

## **ARTICLE UBh 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque les façades n'ont pas de vue directe, que l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

## **ARTICLE UBh 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

## **ARTICLE UBh 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

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

1. Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1)
2. Elle ne peut en aucun cas dépasser une hauteur maximum de 9,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.
3. Toutefois, lorsque le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré dans l'enveloppe du bâtiment (stationnement au rez-de-chaussée des constructions) la hauteur maximale admise peut comporter jusqu'à quatre niveaux (R+3) et ne doit pas excéder une hauteur maximum de 16,00 mètres.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés au dernier étage.

L'aménagement sous toiture est possible où le volume enveloppe forme un angle de 45° par rapport à celle-ci. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures (*voir croquis 5b*).

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés au dernier étage.

Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

## **ARTICLE UBh 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

## 11.2 - Façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

## 11.3- Ouvrages en saillie

Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire, les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

Les embranchements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

## 11.4-Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et/ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

## 11.5– Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies ou plantations d'essences locales. Elles ne dépassent pas 1.40 mètre de hauteur.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété.

## 11.6 - Autres dispositions

### 11.6.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

### **11.6.2 - Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

### **11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### **11.6.4 - Les éléments de climatiseurs**

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE UBh 12. STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence au rez-de-chaussée des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### **12.2 - Nombre de places de stationnement**

#### **12.2.1 - Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions collectives à usage d'habitation :
    - . 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
    - . 1 place pour deux logements étudiant
  - Stationnement destiné aux visiteurs :
    - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
    - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.

#### **12.2.2 - Stationnement pour les deux-roues**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

## **ARTICLE UBh 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1- Au moins 30% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, il sera planté à concurrence de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Peuvent être comptabilisées, dans les espaces libres traités en espaces verts, les surfaces de toitures terrasses végétalisées.

13.2- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3- Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.4- Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5- Un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

- - Pour la construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements, 25 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m<sup>2</sup> habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m<sup>2</sup> habitable minimum.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBr

### Caractère de la zone

La zone UBr concerne des secteurs de densité bâtie moyenne dont le développement spontané génère aujourd'hui des dysfonctionnements et des nuisances liés au mal équipement de ces quartiers, maux qui supposeraient de mettre en place une opération de restructuration. Est notamment concerné le site d'habitat indigne de Fareroi.

La zone UBr doit faire l'objet d'un plan d'aménagement global approuvé par le Conseil Municipal. Après approbation du plan, la zone UBr est intégrée au zonage des zones limitrophes. Les modifications du zonage sont intégrées par mise à jour du Plan Général d'Aménagement.

\* \*

### ARTICLE UBr 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Compte-tenu des caractéristiques des îlots inscrits en zone UBr, toute évolution de ces quartiers est soumise à un plan d'aménagement d'ensemble présentant à l'échelle du périmètre du secteur sur le plan de zonage, la réorganisation et la composition projetés.

Dans l'attente de l'approbation d'une opération d'aménagement sur le périmètre de l'ensemble de la zone, ne sont admises que :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension, limitée des constructions existantes, à l'exception de toutes les interdictions mentionnées à l'article UB2, dans une limite de 50 m2 de Surface de Plancher sous réserve de l'application des articles UB 3 à 13 ci-après ;
- les installations et travaux divers non mentionnées à l'article UBr2 ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### ARTICLE UBr 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UBr 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.
- les constructions à usage agricole.

## **ARTICLE UBr 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétonnier.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UBr 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

#### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements limiteront au maximum l'imperméabilisation des sols. En l'absence de plan d'aménagement d'ensemble, la gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

#### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

#### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

#### **4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation automobiles et piétonnes.

### **ARTICLE UBr 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 4,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

### **ARTICLE UBr 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m pour les constructions à simple rez-de-chaussée.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

#### **6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public maritime territorial, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

### **ARTICLE UBr 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UBr 6.

7.2 Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (voir croquis 3e en annexe).

7.3 La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

#### 7.4 Dispositions particulières aux tissus bâtis existants

Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publique ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0,90 mètre pour les façades aveugles ou à 1,90 mètre si les façades comportent des vues directes.

### ARTICLE UBr 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque les façades n'ont pas de vue directe, que l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

### ARTICLE UBr 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise projetée au sol des constructions de toute nature (projection verticale au sol de la construction), mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

### ARTICLE UBr 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera fixée par le projet d'aménagement global sur ce secteur.

En l'absence de plan d'aménagement global, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sous réserve que les articles UBr 1 à 9, 11, 12 & 13, soient respectés.

### ARTICLE UBr 11. ASPECT EXTERIEUR

#### 11.1 - Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

#### 11.2 - Façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### 11.3 - Ouvrages en saillie

Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire, les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

Les emplacements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

### 11.4- Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

### 11.5- Clôtures

11.5.1. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

11.5.2. Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent pas partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

11.5.3. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

11.5.4. En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (route territoriale), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière. Ce retrait sera de 5m.

11.5.5. La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite.

### 11.6. Autres dispositions

#### 11.6.1. Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

#### 11.6.2. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### 11.6.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

#### **11.6.4. Les éléments de climatiseurs**

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### **ARTICLE UBr 12. STATIONNEMENT**

#### **12.1 - Dispositions générales**

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.
- 12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.
- 12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

Les zones de stationnement seront traitées de telle sorte à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

#### **12.2 - Nombre de places de stationnement**

##### **12.2.1 Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
    - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
  - Constructions collectives à usage d'habitation :
    - . 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
    - . 1 place pour deux logements étudiant
  - Stationnement destiné aux visiteurs :
    - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
    - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

### 12.2.2 Livraisons

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### 12.2.3 Stationnement pour les deux-roues

#### - Pour les activités

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

#### - Pour les logements de type collectif

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

## ARTICLE UBr 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Au moins 20 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, il sera planté à concurrence de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Peuvent être comptabilisées, dans les espaces libres traités en espaces verts, les surfaces de toitures terrasses végétalisées.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3. Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.4. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5. Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

13.5.1. Pour la construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements, 25 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m<sup>2</sup> habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m<sup>2</sup> habitable minimum.

13.5.2. Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots individuels ou 300 logements collectifs réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBrT

### Caractère de la zone

**La zone UBrT** concerne le quartier de Titine dont le développement spontané a produit des situations d'indignité liées à l'insalubrité publique du secteur, aux situations d'exposition au risque d'inondation et, parfois, à la précarité du bâti. Dans le cadre du programme de rénovation urbaine mis en œuvre sur la commune de Mahina une opération de restructuration est à l'étude dont les premières orientations viennent influencer le présent règlement.

La zone UBrT doit faire l'objet d'un plan d'aménagement global approuvé par le Conseil Municipal. Les modifications du zonage sont intégrées par mise à jour du Plan Général d'Aménagement.

\* \*

### ARTICLE UBrT 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Compte-tenu des caractéristiques des îlots inscrits en zone UBrT, toute évolution de ces quartiers est soumise à un plan d'aménagement d'ensemble présentant à l'échelle du périmètre du secteur sur le plan de zonage, la réorganisation et la composition projetées.

Dans l'attente de l'approbation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble du périmètre de la zone, ne sont admises que :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension, limitée des constructions existantes, à l'exception de toutes les interdictions mentionnées à l'article UB2, dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher sous réserve de l'application des articles UB 3 à 13 ci-après ;
- les installations et travaux divers non mentionnées à l'article UBrT2 ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### ARTICLE UBrT 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UBrT 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés aux utilisations et occupations du sol visées à l'article UB 1.
- les constructions à usage agricole.

## **ARTICLE UBrt 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétonnier.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UBrt 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

#### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements limiteront au maximum l'imperméabilisation des sols. En l'absence de plan d'aménagement d'ensemble, la gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

#### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

#### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

#### **4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation automobiles et piétonnes.

### **ARTICLE UBrt 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 4,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

### **ARTICLE UBrt 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m pour les constructions à simple rez-de-chaussée.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

#### **6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public maritime territorial, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

### **ARTICLE UBrt 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UBrt 6.

7.2. Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (voir croquis 3e en annexe).

7.3. La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

#### 7.4. Dispositions particulières aux tissus bâtis existants

Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publique ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0,90 mètre pour les façades aveugles ou à 1,90 mètre si les façades comportent des vues directes.

### ARTICLE UBrt 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque les façades n'ont pas de vue directe, que l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

### ARTICLE UBrt 9. EMPRISE AU SOL

Toutes les extensions supérieures à 5m<sup>2</sup> seront édifiées sur pilotis.

L'emprise **projetée** au sol des constructions de toute nature (projection verticale au sol de la construction), mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

### ARTICLE UBrt 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera fixée par le projet d'aménagement global sur ce secteur.

En l'absence de plan d'aménagement global, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres (hors hauteur du pilotis), sous réserve que les articles UBrt 1 à 9, 11, 12 & 13, soient respectés.

Compte tenu de la situation littorale de la zone UBrt, les dispositions suivantes sont imposées pour soustraire les constructions au risque de submersion marine et d'inondation et limiter la vulnérabilité structurale du bâti au déferlement de la houle.

Pour ce faire, une transparence sera recherchée au niveau du sol.

- A minima, un demi-niveau ouvert, sans murs susceptibles de faire obstacle au passage de l'eau en cas de submersion, est exigé ; le plancher de la construction sera alors réalisé à une hauteur maximale de 1 m avec l'interdiction totale d'imperméabiliser l'espace sous la maison. Celui-ci sera laissé naturel ou gravillonné pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Tout projet de démolition/reconstruction/extension d'une maison actuelle sur dalle devra faire l'objet d'une reconstruction sur pilotis.

- Pour les constructions dont le plancher est réalisé à une hauteur minimale de 1,80 m et qui n'excédera pas 2,20 m, la surface sous plancher pourra être affectée à un usage annexe à l'habitat (parking, atelier, etc.) dans un niveau ouvert, sans murs susceptibles de faire obstacle au passage de l'eau en cas de submersion avec possibilité d'imperméabiliser l'espace sous la maison.

Les pièces principales du logement destinées au séjour ou au sommeil y sont strictement proscrites.

### ARTICLE UBrt 11. ASPECT EXTERIEUR

#### 11.1 - Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

## 11.2 - Façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

## 11.3 - Ouvrages en saillie

Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire, les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

Les embranchements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

## 11.4 - Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

## 11.5- Clôtures

11.5.1. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

11.5.2. Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent aucune partie pleine pour ne pas perturber les écoulements pluviaux. Aucun soubassement ne sera autorisé.

11.5.3. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

11.5.4. En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (route territoriale), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière. Ce retrait sera de 5m.

11.5.5. La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite

## **11.6- Autres dispositions**

### **11.6.1 Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

### **11.6.2 Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

### **11.6.3 Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### **11.6.4 Les éléments de climatiseurs**

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE UBrt 12. STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

Les zones de stationnement seront traitées de telle sorte à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

### **12.2 - Nombre de places de stationnement**

#### **12.2.1 Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
    - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
  - Constructions collectives à usage d'habitation :
    - . 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
    - . 1 place pour deux logements étudiant
  - Stationnement destiné aux visiteurs :
    - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.

. Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

### **12.2.2 Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### **12.2.3 Stationnement pour les deux-roues**

#### **- Pour les activités**

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

#### **- Pour les logements de type collectif**

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

## **ARTICLE UBrt 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1.1. - Au moins 20 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, il sera planté à concurrence de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Peuvent être comptabilisées, dans les espaces libres traités en espaces verts, les surfaces de toitures terrasses végétalisées.
- 1.2. - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 1.3. - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

1.4. - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

1.5. - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

1.5.1. - Pour la construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité. Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements, 25 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m<sup>2</sup> habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m<sup>2</sup> habitable minimum.

1.5.2. Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots individuels ou 300 logements collectifs réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa

### Caractère de la zone

La zone UCa constitue un ensemble de secteurs disposés, côté montagne, en périphérie de la zone urbaine dont la composition et la forme du bâti résultent majoritairement d'opérations de lotissements. Elle concerne les secteurs urbains de densité moyenne et de caractère résidentiel qui se sont développés dans les vallées et sur les premières pentes montagneuses.

Cette zone située entre la zone urbaine dense et les plateaux, est destinée à recevoir de l'habitat individuel en mixité avec de petits immeubles collectifs et des équipements liés à cet habitat. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux voies et aux limites de propriétés

\* \* \*

### ARTICLE UCa 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

**Sont admises, si elles respectent les conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :**

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UCa 2 ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - . Les talus d'une hauteur supérieure à 6 mètres rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (voir croquis 1a en annexes).
  - Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).
  - . Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder 6 mètres de hauteur (voir croquis 1 en annexes).
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

### ARTICLE UCa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCa 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés aux utilisations et occupations du sol visées à l'article UB 1.
- Les constructions à usage agricole.

## **ARTICLE UCa 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétonnier, voire depuis la servitude du passage du littoral.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UCa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

#### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

#### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

#### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

#### **4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation automobiles et piétonnes.

#### **4.6. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ainsi, la zone de manutention devra être plate et une aire de retournement pour les véhicules devra être située à proximité.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE UCa 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **5.1. Dispositions générales**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 5,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

#### **5.2. Dispositions particulières**

Les partages réalisés antérieurement à l'adoption du présent règlement ne sont pas concernées par ces dispositions dès lors qu'elles respectent les autres dispositions du présent règlement.

### **ARTICLE UCa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3,00 m.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

#### **6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

## **ARTICLE UCa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (voir croquis 3e en annexe).

7.2 - Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

## **ARTICLE UCa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (voir croquis 4 en annexe).

Néanmoins lorsque les façades n'ont pas de vue directe, que l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

## **ARTICLE UCa 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

## **ARTICLE UCa 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10. 1 Dispositions générales**

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

1. Le nombre de niveaux hors sol est limité à deux (R+1)
2. Elle ne peut en aucun cas dépasser une hauteur maximum de 9,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proche du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables. Ces dispositions feront l'objet d'un avis motivé du maire.

### **10. 2 Dispositions particulières**

1. La hauteur maximale des constructions peut être fixée à 13,00 mètres et comporter trois niveaux maximum (R+2) dans les cas suivants :
  - Les constructions à usage mixte (habitat en mixité avec commerce et/ou service)
  - Les constructions destinées aux équipements
  - Les constructions destinées à la seule fonction d'habitat dont une part minimale de 20% est réservée à la production de logements aidés (construits avec l'aide financière du Pays ou d'une autre collectivité) hors logement libre. Cette disposition s'applique pour les programmes de cinq logements et plus.
2. Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité naturelle supérieure à 20% :
  - Il peut être admis l'aménagement d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres (voir croquis 5a en annexe).
  - Dans le cadre de cet aménagement, le sous-sol peut être affectés à tous usages.
3. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés au dernier étage.

L'aménagement sous toiture est possible où le volume enveloppe forme un angle de 45° par rapport à celle-ci. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures (voir croquis 5b).

## **ARTICLE UCa 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11.2. Façades**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdites.

### **11.3. Ouvrages en saillie**

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue. Les embranchements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus. Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

### **11.4 Toitures**

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

### **11.5. Clôtures**

- 11.5.1. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- 11.5.2. Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- 11.5.3. Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles

ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

- 11.5.4. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- 11.5.5. En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics, les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- 11.5.6. Ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

## **11.6. Autres dispositions**

### **11.6.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

### **11.6.2 - Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

### **11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### **11.6.4 - Les éléments de climatiseurs**

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE UCa 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.
- 12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.
- 12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### **12.2. Nombre de places stationnement**

#### **12.2.1 - Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
    - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
  - Constructions collectives à usage d'habitation :

. 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

. 1 place pour deux logements étudiant

- Stationnement destiné aux visiteurs :

. Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.

. Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

#### **12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

#### **12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues**

- Pour les activités

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires ou assimilés, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

- Pour les logements de type collectif

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

### **ARTICLE UCa 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Au moins 30% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé

devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, il sera planté à concurrence de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.4 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

- Pour la construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 5% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements, 25 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N x 12,5 m<sup>2</sup> habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m<sup>2</sup> habitable minimum.

13.6 - Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 200 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 400 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 400m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb

### Caractère de la zone

La zone UCb concerne les collines, plateaux et les thalwegs ayant une faible pente et étant de fait constructibles. La zone UCb est destinée à recevoir de l'habitat individuel et les équipements complémentaires. La volonté est d'y maintenir un habitat résidentiel de qualité, peu dense qui s'adapte au relief afin de réduire l'impact sur le paysage et de limiter le risque de glissement de terrains.

### ARTICLE UCb 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

**Sont admises, si elles respectent les conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :**

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UCb 2 ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - . Les talus d'une hauteur supérieure à 6 mètres rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (*voir croquis 1a en annexes*).
  - Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).
  - . Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder 6 mètres de hauteur (*voir croquis 1 en annexes*).
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

### ARTICLE UCb 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCb 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.
- Les constructions à usage agricole.

### ARTICLE UCb 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétonnier, voire depuis la servitude du passage du littoral.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UCb 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

#### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

#### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

#### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ainsi, la zone de manutention devra être plate et une aire de retournement pour les véhicules devra être située à proximité.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE UCb 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **5.1. Dispositions générales**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 500 m<sup>2</sup>,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

#### **5.2. Dispositions particulières**

Les partages réalisés antérieurement à l'adoption du présent règlement ne sont pas concernées par ces dispositions dès lors qu'elles respectent les autres dispositions du présent règlement.

### **ARTICLE UCb 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 5,00 mètres,

Toutefois, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3,00 m.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

#### **6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

### **ARTICLE UCb 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié

de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (voir croquis 3e en annexe).

- 7.2 - Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

## **ARTICLE UCb 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (voir croquis 4 en annexe).

Néanmoins lorsque les façades n'ont pas de vue directe, que l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

## **ARTICLE UCb 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

## **ARTICLE UCb 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

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

1. Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1)
2. Elle ne peut en aucun cas dépasser une hauteur maximum de 9,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

### **10.2. Dispositions particulières**

1. Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité naturelle supérieure à 20% :
  - Il peut être admis l'aménagement d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres (voir croquis 5a en annexe).
  - Dans le cadre de cet aménagement, le sous-sol peut être affectés à tous usages.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés au dernier étage.

L'aménagement sous toiture est possible où le volume enveloppe forme un angle de 45° par rapport à celle-ci.-Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures (voir croquis 5b).

## **ARTICLE UCb 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

## 11.2. Façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdites.

## 11.3. Ouvrages en saillie

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue. Les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus. Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

## 11.4 Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

## 11.5. Clôtures

- 11.5.1. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- 11.5.2. Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- 11.5.3. Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- 11.5.4. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- 11.5.5. En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (Route Territoriale), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- 11.5.6. Ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

## 11.6. Autres dispositions

### 11.6.1 Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

### 11.6.2 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

### 11.6.3 Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### 11.6.4 Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UCb 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### 12.2. Nombre de places stationnement

#### 12.2.1 - Stationnement automobile

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
  - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
- Stationnement destiné aux visiteurs :
  - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;

- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

### **ARTICLE UCB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Au moins 40% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, il sera planté à concurrence de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.4- Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5- Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

13.5.1 - Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCi

### Caractère de la zone

La zone UCi couvre une part importante du front littoral de la commune ainsi que les vallées exposées à un risque d'inondation. Y est préconisée une densité faible d'habitat individuel, cohérente avec la volonté de limiter l'impact bâti sur un bord de mer ou de rivière où le maintien d'accès publics est souhaité. Les constructions de la zone doivent être impérativement réalisées sur pilotis pour être sécurisées en cas de crue ou de submersion marine.

### ARTICLE UCi 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

**Sont admises, si elles respectent les conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :**

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UCi 2 ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

### ARTICLE UCi 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCi 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- L'habitat de type collectif ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.
- Les constructions à usage agricole.

### ARTICLE UCi 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétonnier, voire depuis la servitude du passage du littoral.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UCi 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

#### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

#### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ainsi, la zone de manutention devra être plate et une aire de retournement pour les véhicules devra être située à proximité.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UCi 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup>,  
présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 5,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

## **ARTICLE UCi 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise de la RT2 (ou de son alignement) ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

### **6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public maritime territorial, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

## **ARTICLE UCi 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (*voir croquis 3e en annexe*).

7.2 - Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

## **ARTICLE UCi 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

## **ARTICLE UCi 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

## **ARTICLE UCi 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Compte tenu de la situation littorale de la zone UCi, les dispositions suivantes sont imposées pour soustraire les constructions au risque de submersion marine et limiter la vulnérabilité structurale du bâti au déferlement de la houle.

Pour ce faire, une transparence sera recherchée au niveau du sol.

- A minima, un demi-niveau ouvert, sans murs susceptibles de faire obstacle au passage de l'eau en cas de submersion, est exigé ; le plancher de la construction sera alors réalisé à une hauteur maximale de 1 m avec l'interdiction totale d'imperméabiliser l'espace sous la maison. Celui-ci sera laissé naturel ou gravillonné pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Tout projet de démolition/reconstruction/extension d'une maison actuelle sur dalle devra faire l'objet d'une reconstruction sur pilotis.
- Pour les constructions dont le plancher est réalisé à une hauteur minimale de 1,80 m et qui n'excédera pas 2,20 m, la surface sous plancher pourra être affectée à un usage annexe à l'habitat (parking, atelier, etc.) dans un niveau ouvert, sans murs susceptibles de faire obstacle au passage de l'eau en cas de submersion avec possibilité d'imperméabiliser l'espace sous la maison. Les pièces principales du logement destinées au séjour ou au sommeil y sont strictement proscrites.

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

- Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1)
- Elle ne peut en aucun cas dépasser une hauteur maximum de 6,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.
- Certaines constructions à caractère technique ou monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

## **ARTICLE UCi 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11.2. Façades**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### 11.3. Ouvrages en saillie

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue. Les embranchements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus. Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

### 11.4. Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

### 11.5. Clôtures

- 11.5.1. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- 11.5.2. Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- 11.5.3. Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- 11.5.4. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- 11.5.5. En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (route territoriale), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- 11.5.6. Ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.
- 11.5.7. La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

### 11.6. Autres dispositions

#### 11.6.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

### **11.6.2 - Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

### **11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### **11.6.4 - Les éléments de climatiseurs**

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE UCI 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### **12.2. Nombre de places stationnement**

#### **12.2.1 - Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
  - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
  - . 1 place pour deux logements étudiant
- Stationnement destiné aux visiteurs :
  - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
  - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

### **12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### **12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues**

#### **- Pour les activités**

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires ou assimilés, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

## **ARTICLE UCi 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, il sera planté à concurrence de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.4 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les équipements collectifs et les services satisfaisant les besoins collectifs ou d'intérêt général dont la dimension communale ou d'agglomération leur confère un rôle structurant dans la trame urbaine de la ville.

Elle est également destinée à accueillir les extensions des équipements existants et les emprises pour les équipements futurs.

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation.

La zone UE comprend également des espaces collectifs qui participent à la trame verte de l'agglomération tout en accueillant des équipements structurants.

\* \* \*

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :**

- Les constructions à usage de service et d'équipements (scolaires, sportifs, de santé, administratifs, portuaires, ...)
- Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat, de bureaux ou services, de stationnement, marina...
- Les constructions de logements répondant aux besoins de la zone, ou liés au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
- Les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, ...);
- L'aménagement d'installations sportives ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- Les antennes relais.
- Les cimetières
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont indispensables aux bâtiments, aux installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les talus d'une hauteur supérieure à 6 mètres rendus nécessaires par la réalisation de travaux de maîtrise d'ouvrage publique (voirie, etc.) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (*voir croquis 1a en annexes*).  
Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UE 1 précédent, ainsi que :**

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.
- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UE1 ;
- L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bâtiments d'équipement ou de service ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;

- L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bâtiments d'éducation ;
- Les entrepôts ne correspondant pas à une activité installée sur place.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès**

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à la destination des lieux et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements prévus tant par les piétons que par les véhicules des visiteurs.

### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 – Conformément aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2 - Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

L'ensemble de la zone devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement imposerait des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire devront être prévus. Les ruisseaux et fossés traversant la zone devront être totalement maçonnés et régulièrement entretenus. Tout aménagement devra garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

### **4.4. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation automobiles et piétonnes.



#### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ainsi, la zone de manutention devra être plate et une aire de retournement pour les véhicules devra être située à proximité.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

##### **6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise pour les constructions à simple rez-de-chaussée, sans toutefois être inférieure à 3,00 m.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

##### **6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public maritime territorial, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

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

Les constructions doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (*voir croquis 3e en annexe*).

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

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

#### **ARTICLE UE 9. EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, les hauteurs des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne sont pas définies.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux maximum (R+1) et ne doit pas dépasser une hauteur maximum de 7 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions générales**

- Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain auxquels ils s'intégreront.
- Les projets seront soumis à l'agrément préalable du Conseil Municipal lequel pourra s'y opposer si leur réalisation compromet le site ou le caractère des lieux.
- Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

### **11.2. Clôtures**

- Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (2\*2 voies et RT1 entre la Punaruu et Paea), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété.
- L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.
- La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1- Stationnement automobile**

#### **12.1.1 – Dispositions générales**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises
- deux places par logement,
- une place pour deux logements étudiant
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage

### **12.1.2 – Dispositions particulières pour les établissements scolaires**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement ;
- deux places par logement.

Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

En complément de ces zones, il devra être aménagé une aire de dépôt "minute" des élèves arrivant par véhicules de transport en commun ou par véhicules individuels.

### **12.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

### **12.3 - Stationnement pour les deux-roues**

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics et les installations collectives.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires ou assimilés, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

### Caractère de la zone

La zone US est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Dans des conditions propres et modernes, la zone US doit d'abord encourager le regroupement d'activités aujourd'hui implantées de façon diffuse sur le territoire communal. Il s'agit ensuite de favoriser sur ces zones spécifiques réservées essentiellement à l'accueil d'activités peu compatibles avec l'habitat, l'implantation de nouvelles activités attirées par la structuration et la qualification de telles zones.

Ces zones spécifiques sont destinées à l'accueil d'activités de type industriel ou artisanal, mais aussi d'établissements commerciaux dont la nature ou l'importance des stockages n'en font pas le complément naturel de l'habitat.<sup>[1][2]</sup>

La zone US comprend la zone industrielle déjà existante dans la vallée de la Tuauru et celle développée dans la vallée d'Amoe.

### ARTICLE US 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- Les constructions ou installations d'activités industrielles, artisanales, commerciales, classées ou non ;
- les dépôts s'ils sont liés à des activités commerciales et si leur surface est inférieure ou égale à la moitié de la surface de vente;
- les services;
- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Sont notamment interdits les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à l'activité d'une station-service.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements et installations ;
- Les constructions à usage de stationnement.

#### 1.2. Autorisations sous conditions

- les occupations et installations mentionnées ci-dessus sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation ou l'utilisation du sol concernant l'hygiène industrielle et des dispositions pour éviter le risque et la propagation des incendies et des nuisances.
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les affouillement et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - Les talus d'une hauteur supérieure à 6 mètres rendus nécessaires par la réalisation de maîtrise publique (voirie, etc.) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (voir croquis 1a en annexes).

Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).

## **ARTICLE US 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article US 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- Les lotissements d'habitation ;
- Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non ;
- les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts autres que celles définies dans le § 1-1 de l'article US1 ;
- les décharges ;
- les carrières et extractions de matériaux.

## **ARTICLE US 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucune manœuvre, ni stationnement, ni opération de chargement ou déchargement, ne pourra se faire sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2 – Voirie**

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE US 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

L'ensemble de la zone devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement imposerait des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire devront être prévus. Les ruisseaux et fossés traversant la zone devront être totalement maçonnés et régulièrement entretenus. Tout aménagement devra garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

### **4.3 - Electricité – Téléphone – Autres réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

### **4.4 - Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

### **4.5 - Déchets**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE US 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 5 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

## **ARTICLE US 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

### **6-2. Implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

## **ARTICLE US 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté avec le propriétaire voisin.

Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, ils doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 4m$  (voir croquis 3e en annexe).

## **ARTICLE US 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

## **ARTICLE US 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

## **ARTICLE US 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain. Toutefois, certaines constructions à caractère technique peuvent passer outre à cette recommandation de hauteur. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

## **ARTICLE US 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE US 12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements réservés à cet effet ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 9 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- deux places par logement ;
- une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher affecté aux activités secondaires ou tertiaires, hors entrepôts annexes,
- deux places minimum pour chaque entrepôt ou aire de stockage.

Chaque lot doit comprendre les espaces nécessaires aux aires de chargement et de déchargement. Ces dispositions sont cumulatives. Les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des marchandises doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

## **ARTICLE US 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parcelles ou lots devront être aménagés de telle façon qu'une superficie représentant 20% au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. En cas d'impossibilité, il sera toléré une végétalisation de 10% du sol additionné d'une végétalisation de 10% en façade.

L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, en espace minéral comprenant des plantations permettant une protection solaire maximale.

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTp

### Caractère de la zone

La zone UTp est une zone urbaine destinée à recevoir des activités touristiques ou de loisirs. Elle se caractérise par une multiplicité d'expressions : site culturel, espaces de détente, de loisirs, accès publics à la plage, mise à l'eau et stationnement de pirogues et d'embarcations servant à la pêche.

Elle a pour objet de régler les occupations et utilisations du sol qui s'y développent.

### ARTICLE UTp 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- Les constructions à usage touristique, culturel, archéologique, de commerce, de loisirs ou de détente ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique
- Les constructions de logements liés au fonctionnement et gardiennage des équipements touristiques ;
- Les travaux de mise en valeur du site ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- Les installations classées liés au fonctionnement des équipements ;

### ARTICLE UTp 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UTp 1 précédent, ainsi que :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues ci-dessus ;
- les installations classées, en dehors des ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus dans le cadre de travaux de mise en valeur du site;
- les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de mise en valeur du site.
- les constructions à usage de commerce, bureaux et de services, les constructions à usage d'artisanat, autres que celles liées à la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur.

### ARTICLE UTp 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et l'entretien du site, les camions de livraison, les autocars et trucks transportant les touristes. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 – Voirie

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.



## **ARTICLE UTp 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

La pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluie est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieurs aménagées.

### **4.3 - Electricité – Téléphone – Autres réseaux**

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie devra être conçu dans les emprises prévues à cet effet.

### **4.4 - Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation, qu'elles soient automobile ou piétonne.

### **4.5 - Déchets**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme d'hébergement touristique ou de logements. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UTp 5. CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

Sans objet

## **ARTICLE UTp 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D », de l'alignement de la voie publique ou privée au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule  $D=H/2$  avec un recul minimal de 8,00 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 8m$ .

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

## **6.2 Implantation des constructions en bordure du littoral, des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public maritime territorial, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

### **ARTICLE UTp 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 8 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 8m$ .

### **ARTICLE UTp 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

### **ARTICLE UTp 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

### **ARTICLE UTp 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1)
- Elle ne peut en aucun cas dépasser une hauteur maximum de 9,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

### **ARTICLE UTp 11. ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1. Dispositions générales**

- Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- Ils ne doivent par ailleurs pas porter atteintes aux perspectives monumentales.

#### **11.2. Clôtures**

- Le traitement des clôtures doit être homogène.
- Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété.
- L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.
- La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

## **ARTICLE UTp 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### **12.2. Nombre de places stationnement**

#### **12.2.1 - Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
  - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
- Stationnement destiné aux visiteurs :
  - . Des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre logements.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

Les aires de stationnement doivent recevoir des plantations permettant une protection solaire maximale.

- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

#### **12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

## **ARTICLE UTp 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel.

Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTh

### Caractère de la zone

La zone UTh est une zone urbaine destinée à recevoir des activités touristiques ou de loisirs et des hébergements de type hôtelier.

Elle a pour objet de régler les occupations et utilisations du sol qui s'y développent.

### ARTICLE UTh 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- Les constructions à usage touristique, culturel, archéologique, de commerce, de loisirs ou de détente ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique de type hôtelier
- Les constructions de logements liés au fonctionnement et gardiennage des équipements touristiques ;
- Les travaux de mise en valeur du site ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- Les installations classées liés au fonctionnement des équipements ;

### ARTICLE UTh 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UTh 1 précédent, ainsi que :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues ci-dessus ;
- les installations classées, en dehors des ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus dans le cadre de travaux de mise en valeur du site;
- les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de mise en valeur du site.
- les constructions à usage de commerce, bureaux et de services, les constructions à usage d'artisanat, autres que celles liées à la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur.

### ARTICLE UTh 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et l'entretien du site, les camions de livraison, les autocars et trucks transportant les touristes. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 – Voirie

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UTh 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

La pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluie est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieurs aménagées.

### **4.3 - Electricité – Téléphone – Autres réseaux**

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie devra être conçu dans les emprises prévues à cet effet.

### **4.4 - Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation, qu'elles soient automobile ou piétonne.

### **4.5 - Déchets**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme d'hébergement touristique ou de logements. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UTh 5. CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

Sans objet

## **ARTICLE UTh 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D », de l'alignement de la voie publique ou privée au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule  $D=H/2$  avec un recul minimal de 8,00 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 8m$ .

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

## **6.2 Implantation des constructions en bordure du littoral, des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public maritime territorial, supérieure ou égale à 5 mètres du domaine public fluvial territorial.

### **ARTICLE UTh 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre le point bas de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 8 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 8m$ .

### **ARTICLE UTh 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

### **ARTICLE UTh 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

### **ARTICLE UTh 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- Le nombre de niveau hors sol est limité à quatre (R+3)
- Elle ne peut en aucun cas dépasser une hauteur maximum de 13,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

### **ARTICLE UTh 11. ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1. Dispositions générales**

- Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- Ils ne doivent par ailleurs pas porter atteintes aux perspectives monumentales.

#### **11.2. Clôtures**

- Le traitement des clôtures doit être homogène.
- Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété.
- L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.
- La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

## **ARTICLE UTh 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### **12.2. Nombre de places stationnement**

#### **12.2.1 - Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
  - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
- Stationnement destiné aux visiteurs :
  - . Des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre logements.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

Les aires de stationnement doivent recevoir des plantations permettant une protection solaire maximale.

- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

#### **12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

## **ARTICLE UTh 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel.

Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

**TITRE III**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones futures d'Urbanisation NA**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAE

### Caractère de la zone

**La zone NAE** constitue une zone future de développement qui se compose de zones naturelles de plateaux, pour l'essentiel, actuellement non desservis et non équipés, situées dans la continuité de la trame urbaine des principaux quartiers de la commune.

**La zone NAE** destinée au développement d'un habitat résidentiel, est une zone devant être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

**La zone NAE** est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches.

La construction peut s'y développer dans le cadre de programmes avec éventuellement des tranches pour des mises en services progressives. La conception des programmes immobiliers intègre dans son plan masse les obligations liées au désenclavement des zones en amont.

La volonté est d'y maintenir un habitat résidentiel peu dense qui s'adapte au relief. Dans tous les cas, l'urbanisation doit correspondre à un aménagement cohérent intégrant l'ensemble des équipements, voiries et réseaux nécessaires aux besoins de la zone.

\* \* \*

### ARTICLE NAE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1. Définition des conditions d'aménagement dans l'ensemble de la zone NAE

Les opérations ci-dessous mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes :

- Tout projet d'aménagement doit :
  - s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble du bassin versant contenu dans la zone ;
  - comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ; faire l'objet d'une note d'analyse des incidences du projet sur son environnement et son insertion paysagère et urbaine ou produire une étude d'impact sur l'environnement si le projet y est soumis
  - être élaboré en accord avec la Commune dans le souci d'une intégration satisfaisante.

#### 1.2. Occupations et utilisations admises

**Sont admises**, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NAE 2 ;
- les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;
- Les ouvrages techniques liés aux fonctionnements des services publics.
- L'implantation d'abris ouverts pour les voitures est permise à une distance minimale de 1m par rapport aux voies.
- L'implantation de panneaux photovoltaïques est permise sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une occupation maximale de 25 ans. Cette implantation sera conditionnée par la réalisation d'une route d'accès compatible avec les besoins futurs de développement de la zone. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et

utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

. Les talus d'une hauteur supérieure à 6 mètres rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (*voir croquis 1a en annexes*).

Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).

. Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder 6 mètres de hauteur (*voir croquis 1 en annexes*).

## **ARTICLE NAE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article précédent, ainsi que :

- Les programmes de logements collectifs de plus de dix logements ;
- Toute occupation et utilisation du sol qui rendrait ultérieurement le reste de la zone impropre à l'urbanisation ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte. ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.

## **ARTICLE NAE 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Toutes les voiries desservant les lots doivent être obligatoirement revêtues et ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE NAE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. L'opération d'aménagement devra être autonome quant à son alimentation en eau. Dans le cas d'un projet de lotissement privé, les travaux d'alimentation et de distribution en eau seront à la charge de l'opérateur.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

#### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

#### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

### **4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

### **4.6. Ordures ménagères**

La création d'un point de regroupement afin de faciliter la collecte permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme d'aménagement.

Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE NAE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Les caractéristiques des terrains seront conformes au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAE1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

5.2 - Pour être constructible, les terrains doivent respecter l'ensemble des conditions suivantes :

**- dans le cas d'habitation individuel ou collectif et de l'artisanat :**

- avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6 m,
- permettre l'inscription d'un cercle de 16 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites,

**- dans le cas des équipements collectifs :**

- Sans objet,

**- dans le cas des commerces, des bureaux et des services :**

- avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6 m,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

## **ARTICLE NAE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAE1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

6.2 - Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées. Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

6.3 – En cas d'implantation particulièrement difficile en zone montagneuse, avec des difficultés foncières ou relatives à l'implantation des bâtiments, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ou soit avec un recul minimal de 3,00 m.

6.4 - Les dispositions exprimées à l'alinéa 6.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris ouverts destinés au stationnement automobile.

## **ARTICLE NAE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAE1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

7.2 - Les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule  $D=H$  avec un recul minimal de 4,00 mètres

Dans le cas des équipements collectifs, les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule  $D=H/2$  avec un recul minimal de 4,00 mètres.

## **ARTICLE NAE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAE1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le

cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

8.2 - Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres.

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

## **ARTICLE NAE 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAE1; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou de lotissement, l'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder :

- dans le cas d'habitation individuel ou collectif : 30% de la superficie de la parcelle,
- dans le cas de l'artisanat : 50% de la superficie de la parcelle,
- dans le cas des équipements collectifs : Sans objet,
- dans le cas des commerces, des bureaux et des services : 50% de la superficie de la parcelle.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

## **ARTICLE NAE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

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

1. Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1)
2. Elle ne peut en aucun cas dépasser une hauteur maximum de 9,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

### **10.2. Dispositions particulières**

1. Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité naturelle supérieure à 20% :
  - En plus des deux niveaux permis dans les dispositions générales ci-dessus, il peut être admis l'aménagement d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres (*voir croquis 5a en annexe*).
  - Dans le cadre de cet aménagement, le sous-sol peut être affectés à tous usages.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés au dernier étage.

Est alors possible l'aménagement sous toiture ou son volume enveloppe formant un angle de 45° par rapport à celle-ci. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

## **ARTICLE NAE 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### 11.2. Façade

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### 11.3. Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit adaptée en conséquence.

### 11.4. Clôtures

11.4.1. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.4.2. Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

11.4.3. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

11.4.4. En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

## ARTICLE NAE 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales applicables

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

## **12.2. Nombre de places stationnement**

### **12.2.1 - Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
  - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
  - . 1 place pour deux logements étudiant
- Stationnement destiné aux visiteurs :
  - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
  - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

En outre, l'opération d'aménagement devra comprendre la réalisation de places de stationnement réservées aux visiteurs sur les emprises publiques à hauteur de 1 place minimum pour 5 logements.

Celles-ci pourront être réalisées soit le long de la voirie en dehors de l'emprise normale de desserte, soit regroupés sur des aires de stationnement. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

### **12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### **12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues**

#### **- Pour les activités**

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de

stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires ou assimilés, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

## **ARTICLE NAE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces publics tels que place, parc, square... devront disposer d'un aménagement paysager recherché. L'ensemble de la voirie principale de desserte du quartier devra comprendre des arbres d'alignement placés sur les trottoirs. Ils devront garantir ainsi un ombrage des cheminements piétons.

13.2 - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.3 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

- Pour la construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements, 25 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m<sup>2</sup> habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.
- L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m<sup>2</sup> habitable minimum.

• Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 600m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 16 mètres de diamètre.

13.5 - A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note précisant de façon détaillée le contenu du programme doit être fourni.



### **Caractère de la zone**

**La zone NAp** constitue une zone future de développement où la volonté de mixité sociale est particulièrement soulignée.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans les conditions fixées dans le présent règlement, à savoir via une procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), de lotissement, d'habitat collectif ou groupé.

**La zone NAp** est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

\* \* \*

### **ARTICLE NAp 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1.1 Définition des conditions d'aménagement dans l'ensemble de la zone NAp**

Les opérations ci-dessous mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes. Tout projet d'aménagement doit :

- s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble de la zone (s'il existe) ;
- comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ;
- faire l'objet d'une note d'analyse des incidences du projet sur son environnement et son insertion paysagère et urbaine ou produire une étude d'impact sur l'environnement si le projet y est soumis ;
- être élaboré en accord avec la Commune dans le souci d'une intégration satisfaisante.

#### **1.2 Occupations et utilisations admises**

**Sont admises**, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NAP 2 ;
- les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;
- Les ouvrages techniques liés aux fonctionnements des services publics.
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

. Les talus d'une hauteur supérieure à 6 mètres rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (*voir croquis 1a en annexes*).

Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).

. Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder 6 mètres de hauteur (*voir croquis 1 en annexes*).

## **ARTICLE NAp 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article précédent, ainsi que :

- Toute occupation et utilisation du sol qui rendrait ultérieurement le reste de la zone impropre à l'urbanisation ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte. ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.

## **ARTICLE NAp 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Toutes les voiries desservant les lots doivent être obligatoirement revêtues et ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE NAp 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. L'opération d'aménagement devra être autonome quant à son alimentation en eau. Dans le cas d'un projet de lotissement privé, les travaux d'alimentation et de distribution en eau seront à la charge de l'opérateur.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

##### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

##### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

#### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

#### **4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies publiques de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

#### **4.6. Ordures ménagères**

La création d'un point de regroupement afin de faciliter la collecte permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme d'aménagement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE NAP 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Les caractéristiques des terrains seront conformes au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAP1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

5.2 - Les terrains doivent respecter l'ensemble des conditions suivantes :

##### **- dans le cas d'habitation individuel ou collectif et de l'artisanat :**

- avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6 m,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites,

##### **- dans le cas des équipements collectifs :**

- Sans objet,

##### **- dans le cas des commerces, des bureaux et des services :**

- avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6 m,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

## **ARTICLE NAp 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAP1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

6.2 - Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées. Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

## **ARTICLE NAp 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAP1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

7.2 - Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4,00 mètres de la limite séparative au plan vertical des façades.

## **ARTICLE NAp 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAP1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

8.2 - Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres.

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m.

## **ARTICLE NAp 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAP1; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder :

- dans le cas d'habitation individuel ou collectif : 30% de la superficie de la parcelle,
- dans le cas de l'artisanat : 50% de la superficie de la parcelle,
- dans le cas des équipements collectifs : Sans objet,
- dans le cas des commerces, des bureaux et des services : 50% de la superficie de la parcelle.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 mètre (zone franche).

## **ARTICLE NAp 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

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

1. Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1)
2. Elle ne peut en aucun cas dépasser une hauteur maximum de 9,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

## 10.2. Dispositions particulières

1. La hauteur maximale des constructions peut être fixée à 13,00 mètres et comporter trois niveaux maximum (R+2) dans les cas suivants :
  - Les constructions à usage mixte (habitat en mixité avec commerce et/ou service)
  - Les constructions destinées aux équipements
  - Les constructions destinées à la seule fonction d'habitat dont une part minimale de 50% est réservée à la production de logements aidés (construits avec l'aide financière du Pays ou d'une autre collectivité) hors logement libre. Cette disposition s'applique pour les programmes de quatre logements et plus.
2. Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité naturelle supérieure à 20% :
  - En plus des dispositions développées ci-dessus, il peut être admis l'aménagement d'un d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres (*voir croquis 5a en annexe*).
  - Dans le cadre de cet aménagement, le sous-sol peut être affectés à tous usages.
3. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés au dernier étage.

Est alors possible l'aménagement sous toiture ou son volume enveloppe formant un angle de 45° par rapport à celle-ci. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

## ARTICLE NAp 11. ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### 11.2. Façade

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### 11.3. Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit adaptée en conséquence.

#### **11.4. Clôtures**

- 11.4.1. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- 11.4.2. Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- 11.4.3. Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- 11.4.4. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- 11.4.5. En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

### **ARTICLE NAp 12. STATIONNEMENT**

#### **12.1. Dispositions générales applicables**

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.
- 12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.
- 12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

#### **12.2. Nombre de places stationnement**

##### **12.2.1 - Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
    - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
  - Constructions collectives à usage d'habitation :
    - . 1 place par logement
    - . 1 place pour deux logements étudiant
  - Stationnement destiné aux visiteurs :
    - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
    - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés à raison de 1 place de stationnement minimum pour quatre lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.

- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

En outre, l'opération d'aménagement devra comprendre la réalisation de places de stationnement réservées aux visiteurs sur les emprises publiques à hauteur de 1 place minimum pour 5 logements.

Celles-ci pourront être réalisées soit le long de la voirie en dehors de l'emprise normale de desserte, soit regroupés sur des aires de stationnement. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

### 12.2.2 - Livraisons

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### 12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues

#### - Pour les activités

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires ou assimilés, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

#### - Pour les logements de type collectif

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

## ARTICLE NAP 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces publics tels que place, parc, square... devront disposer d'un aménagement paysager recherché. L'ensemble de la voirie principale de desserte du quartier devra comprendre des arbres d'alignement placés sur les trottoirs. Ils devront garantir ainsi un ombrage des cheminements piétons.

13.2 - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.3 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

- Pour la construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements, 25 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m<sup>2</sup> habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.
- L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m<sup>2</sup> habitable minimum.

- Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

13.5 - A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note précisant de façon détaillée le contenu du programme doit être fourni.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAs

### Caractère de la zone

La zone NAs est une zone future de développement destinée à remplir une fonction économique de niveau structurant. Elle concerne les terrains du CRSD et est réservé essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, des activités dites tertiaires. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et maîtriser les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

\* \* \*

### ARTICLE NAs 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1. Définition des conditions d'aménagement dans l'ensemble de la zone NAs

Les opérations ci-dessous mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes :

- Tout projet d'aménagement doit :
  - s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble de la zone ;
  - comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ;
  - faire l'objet d'une note d'analyse des incidences du projet sur le milieu naturel et son insertion paysagère ou produire une étude d'impact sur l'environnement si le projet y est soumis être élaboré en accord avec la Commune dans le souci d'une intégration satisfaisante.

#### 1.2 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble proposées par les pétitionnaires et approuvée par le Service de l'Urbanisme après avis consultatif de la Commune.

#### 1.3 Occupations et utilisations admises

1.3.1. Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :

- les constructions à usage de services;
- les commerces;
- les constructions et installations abritant des activités artisanales ;
- les constructions et installations abritant des activités industrielles ;
- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Sont notamment interdits les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à une activité industrielle.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements et installations ;
- Les constructions à usage de stationnement ;
- Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts ;
- Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.

### **1.3.2. Autorisations sous conditions**

- les occupations et installations mentionnées ci-dessus sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation ou l'utilisation du sol concernant l'hygiène industrielle et des dispositions pour éviter le risque et la propagation des incendies et des nuisances.
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

## **ARTICLE NAs 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article NAs 1 précédent, alinéa 1.2, ainsi que :

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- Les lotissements d'habitation ;
- Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non dès lors que leur niveau de nuisances est incompatible avec la vocation de la zone;
- les décharges, dépotoirs.

## **ARTICLE NAs 3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Toutes les voiries desservant les parcelles doivent être obligatoirement revêtues.

## **ARTICLE NAs 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

##### **A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration sur le terrain est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

##### **A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...), lesquelles sont préférées à l'utilisation de bassins de rétention.

#### **4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

#### **4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

#### **4.6. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme d'aménagement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE NAs 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains seront conformes au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAs1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

### **ARTICLE NAs 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAs1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

6.2 - Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées. Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

## **ARTICLE NAs 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAs1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

7.2 - Les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule  $D=H$  avec un recul minimal de 4,00 mètres

Dans le cas des équipements collectifs, les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule  $D=H/2$  avec un recul minimal de 4,00 mètres.

## **ARTICLE NAs 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAs1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

8.2 - Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres.

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m.

## **ARTICLE NAs 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAs1; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

## **ARTICLE NAs 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs seront conformes au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAs1.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain. Toutefois, certaines constructions à caractère technique peuvent passer outre à cette recommandation de hauteur. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

## **ARTICLE NAs 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11.2. Façade**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### **11.3. Toitures**

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter un ou plusieurs pans : leur pente doit être inférieure à 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Et / ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 %.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit adaptée en conséquence.

### **11.4. Clôtures**

- 11.4.1. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- 11.4.2. Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- 11.4.3. Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- 11.4.4. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- 11.4.5. En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. Les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

## **ARTICLE NAs 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales applicables**

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.
- 12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.
- 12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### **12.2. Nombre de places stationnement**

#### **12.2.1 - Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements réservés à cet effet ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- deux places par logement ;
- une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher affecté aux activités secondaires ou tertiaires, hors entrepôts annexes,

- deux places minimum pour chaque entrepôt ou aire de stockage.

Chaque lot doit comprendre les espaces nécessaires aux aires de chargement et de déchargement. Ces dispositions sont cumulatives. Les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des marchandises doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques

### **12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### **12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues**

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires ou assimilés, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

## **ARTICLE NAs 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parcelles devront être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 20% au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, en espace minéral comprenant des plantations permettant une protection solaire maximale. Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

**TITRE IV**

## **Dispositions Applicables aux Zones Agricoles NCA**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCA

### Caractère de la zone

La zone NCA est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation des terres agricoles en empêchant toute opération massive d'urbanisation et en limitant l'implantation d'habitat. Il s'agit également de garder un aspect paysager en limitant les taux de terrassement et d'aménagement en restant sous les seuils des notices et études d'impact. Les activités d'élevage, en raison des nuisances apportées, n'y sont pas autorisées.

Les zones NCA concernent le secteur de Orofara à l'Est et le plateau dominant le lotissement Neti. A l'Ouest, le territoire n'a plus cette destination agricole.

\* \* \*

### ARTICLE NCA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- Les hangars agricoles d'une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum ;
- Les constructions et installations à caractère culturel, archéologique ou technique ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres, équestres, de VTT ;
- Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes utilisées pour l'exploitation des terres agricoles
- Les travaux de terrassement liés aux accès des parcelles agricoles.

### ARTICLE NCA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NCA 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ;
- Les lotissements non agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- Les carrières, les affouillements, terrassements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCA1 ;
- Les activités d'élevage.

### ARTICLE NCA 3. ACCES ET VOIRIE

L'aménagement de voirie ou de chemins nouveaux n'est possible que s'il est lié à l'activité agricole. L'ensemble des sentiers existants devra être maintenu à l'état naturel sans revêtement.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.



#### **ARTICLE NCA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau**

Sans objet

##### **Assainissement**

Sans objet

##### **Eau pluviale**

Sans objet

##### **Electricité - Téléphone - Autres réseaux**

Sans objet

#### **ARTICLE NCA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE NCA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

6.2 - Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

#### **ARTICLE NCA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

#### **ARTICLE NCA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

#### **ARTICLE NCA 9. EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE NCA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

## **ARTICLE NCA 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

## **ARTICLE NCA 12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE NCA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'ensemble de la zone est classé en espace à vocation agricole. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation d'arbres sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural. Les terrains doivent être protégés de l'érosion par des pratiques culturales ou des dispositifs permettant d'éviter toute dégradation du sol. Sur les rebords des plateaux, une bande de 10 mètres de largeur ne doit pas être cultivée pour éviter la dispersion des produits par lessivage.

**TITRE V**

**Dispositions Applicables aux Zones d'Exploitation  
Forestière NCF**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCF

### Caractère de la zone

La zone NCF, concerne trois ensembles boisés situés à Mahinarama, qu'il s'agit de protéger en raison de leurs richesses sylvicoles. Les massifs de pins plantés en 1975 arrivent à maturité et devraient désormais être exploités par la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural selon le protocole défini initialement avec les propriétaires. Seules peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol directement liées à la gestion et à l'exploitation de la forêt. L'aménagement de sentiers et de chemins de randonnées y est permis, dans une logique d'ouverture de ces espaces aux importantes zones urbanisées qui les côtoient.

### Article NCF 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt ou à la mise en valeur du patrimoine naturel ;
- Les constructions et installations à caractère culturel, touristique ou technique ;
- Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres, équestres, de VTT ;
- Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes servant à l'exploitation de la forêt ;
- Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits.

### Article NCF 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article NCF 1 précédent, ainsi que :

- Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NCF 1 ;
- Les lotissements ;
- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCF 1 ;
- Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme de gestion et d'exploitation de la forêt ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.

### Article NCF 3 Accès et voirie

La zone NCF étant destinée à l'exploitation sylvicole de massifs de pins plantés, l'aménagement de voirie ou de chemins nouveaux n'est possible que s'il est lié à cette activité. L'ensemble des sentiers existants devra être maintenu à l'état naturel sans revêtement.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

### Article NCF 4 Desserte par les réseaux

La zone NCF étant située hors des périmètres de distribution des réseaux collectifs, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes d'alimentation en eau, par captage, puits ou forage, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **Article NCF 5 Caractéristiques du terrain**

Sans objet.

### **Article NCF 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8,00 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

### **Article NCF 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

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

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres.

### **Article NCF 9 Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article NCF 10 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

### **Article NCF 11 Aspect extérieur**

#### **Dispositions générales**

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. L'emploi de matériaux de récupération pour la construction de bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit.

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront du type agricole de 1,20 mètres de hauteur maximum ou en haie naturelle. L'usage de grillages et de murs pleins est interdit.

### **Article NCF 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article NCF 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés**

L'ensemble de la zone est dédié à la sylviculture. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural en fonction du programme de gestion et d'exploitation de la forêt.

**TITRE VI**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones Naturelles ND**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDa

### Caractère de la zone

La zone NDa concerne le littoral de Mahina, à l'exception de la pointe Vénus vouée au développement touristique.

Le classement en zone NDa concerne également le motu Anaa dont il convient de préserver la valeur naturelle. Ce classement exprime la volonté de préserver l'espace littoral et le lagon qui s'y développe. Le cordon littoral doit ainsi être protégé de tous travaux de déblais, remblais, de construction, autant d'artificialisation susceptibles d'altérer le fonctionnement naturel du trait de côte, particulièrement vulnérable sur les portions sableuses. L'interdiction de construire sur le trait de côte vise à préserver le cordon dunaire ; elle vise aussi à protéger les constructions des risques auxquels elles s'exposent en accélérant la dynamique d'érosion.

A travers cette protection du front de mer, il s'agit également de préserver des accès publics à un littoral très fréquenté. La destination publique et la fréquentation récréative et touristique du littoral est favorisée à travers des aménagements légers de loisirs réglementairement autorisés.

\* \* \*

### ARTICLE NDa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- L'aménagement de parc, square, jardins
- Les équipements touristiques ;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies

## **ARTICLE NDa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sous réserve des exceptions prévues à l'article N1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites :

- les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

## **ARTICLE NDa 3. ACCES ET VOIRIE**

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDa ne pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

## **ARTICLE NDa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La zone NDa étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

## **ARTICLE NDa 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE NDa 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques. En bordure du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres.

## **ARTICLE NDa 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

## **ARTICLE NDa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.1 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.



## **ARTICLE NDa 9. EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE NDa 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

## **ARTICLE NDa 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

## **ARTICLE NDa 12. STATIONNEMENT**

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement. Des parcs de stationnement devront être aménagés aux points majeurs de fréquentation des plages et du littoral, notamment à proximité des équipements de loisirs. Ils devront comprendre des emplacements réservés aux deux roues. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

## **ARTICLE NDa 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDb

### Caractère de la zone

La zone naturelle NDb concerne les zones naturelles de pente forte (talus et versants) situées en interface de la plaine littorale et des planèzes formant les lignes de force du paysage.

De par leurs valeurs naturelles, paysagères et la qualité de stabilité des sols qu'elles offrent, les formations végétales qui s'y trouvent doivent être protégées. Le principe de préservation stricte de ce milieu riche et fragile suppose de n'y pas favoriser l'intervention et l'activité humaines.

### ARTICLE NDb 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénature pas le caractère et la composition des sites, ne compromette pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies

### ARTICLE NDb 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévues à l'article NDb 1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites :

- les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### ARTICLE NDb 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDb ne pourra recevoir de revêtements, à l'exception des voiries publiques à vocation de désenclavement. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

### ARTICLE NDb 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

### ARTICLE NDb 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

### ARTICLE NDb 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

#### **ARTICLE NDb 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

#### **ARTICLE NDb 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE NDb 9. EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NDb 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

#### **ARTICLE NDb 11. ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

#### **ARTICLE NDb 12. STATIONNEMENT**

Sans objet

#### **ARTICLE NDb 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDc

### Caractère de la zone

La zone NDc concerne les portions de territoire naturel artificialisé pour partie, puisqu'établis au contact des secteurs construits. Leur valeur végétale participe à l'identité de la commune en maintenant un front vert, imposant des ruptures qui sont autant d'espaces de respiration entre les espaces bâtis. Les constructions dans ces espaces sont proscrites, afin de protéger les paysages de la commune et de maintenir les perspectives visuelles depuis la plaine littorale vers la montagne. De fait les aménagements favorisant la fréquentation de ces espaces sont encouragés dans des ensembles qui portent des fonctions récréatives, sportives et de détente, en marge des espaces habités.

\* \* \*

### ARTICLE NDc 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- Les équipements touristiques ;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies
- Les constructions d'abris ou de refuges s'ils sont de conception traditionnelle dans des matériaux légers et s'ils sont aisément démontables
- L'agriculture et la sylviculture sous réserve de limiter les terrassements et dans le cadre du respect de l'esprit de la zone

### ARTICLE NDc 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévues à l'article N1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites :

- les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### ARTICLE NDc 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDc ne pourra recevoir de revêtements, à l'exception des voiries publiques à vocation de désenclavement. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

#### **ARTICLE NDc 4. DESERTE PAR LES RESEAUX**

La zone NDc étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

#### **ARTICLE NDc 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE NDc 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

#### **ARTICLE NDc 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

#### **ARTICLE NDc 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

#### **ARTICLE NDc 9. EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NDc 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

#### **ARTICLE NDc 11. ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

### **ARTICLE NDc 12. STATIONNEMENT**

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement. Des parcs de stationnement devront être aménagés aux points majeurs de fréquentation, notamment à proximité des équipements de loisirs. Ils devront comprendre des emplacements réservés aux deux roues. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

### **ARTICLE NDc 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDd

### Caractère de la zone

La zone naturelle NDd concerne les parties montagneuses du territoire communal devant être préservées en raison de la qualité de leurs milieux (plantes endémiques des hauts sommets de Tahiti), de leur intérêt paysager et patrimonial (sites culturels). Le principe de préservation stricte de ce milieu riche et fragile suppose de n'y pas favoriser l'intervention et l'activité humaines.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées, ce secteur devant permettre avant tout la découverte de la montagne, la valorisation des sites archéologiques, la mise en place de sentiers de randonnées et d'abris ou refuges, l'aménagement de point de vue, tout cela dans le respect total du site. Toute urbanisation, toute activité agricole ou autre doit être interdite.

\* \* \*

### ARTICLE NDd 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- Les équipements touristiques;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies

### ARTICLE NDd 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévues à l'article NDc 1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites :

- les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### ARTICLE NDd 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDd ne pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

#### **ARTICLE NDd 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La zone NDd étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

#### **ARTICLE NDd 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE NDd 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

#### **ARTICLE NDd 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

#### **ARTICLE NDd 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

#### **ARTICLE NDd 9. EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NDd 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

#### **ARTICLE NDd 11. ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.



## **ARTICLE NDd 12. STATIONNEMENT**

Sans objet

## **ARTICLE NDd 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDp

### Caractère de la zone

La zone naturelle NDp concerne des espaces naturels, implantés au contact de zones d'habitat devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire de Mahina, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

La destination publique et la fréquentation récréative y sont favorisées à travers des aménagements légers de loisirs réglementairement autorisés.

\* \* \*

### ARTICLE NDp 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- Les équipements touristiques;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- L'aménagement de parc, square, jardins
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies

### ARTICLE NDp 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévues à l'article NDc 1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites :

- les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### ARTICLE NDp 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDp ne pourra recevoir de revêtements

L'ensemble des chemins et sentiers de la zone ND ne pourra recevoir de revêtements, à l'exception des voiries publiques à vocation de désenclavement. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

#### **ARTICLE NDp 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La zone NDp étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

#### **ARTICLE NDp 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE NDp 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

#### **ARTICLE NDp 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

#### **ARTICLE NDp 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

#### **ARTICLE NDp 9. EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NDp10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions est limitée à 6m.

#### **ARTICLE NDp 11. ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

#### **ARTICLE NDp 12. STATIONNEMENT**

Sans objet

### **ARTICLE NDp 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDr

### Caractère de la zone

**La zone naturelle NDr** concerne les secteurs de ripisylves, terrains bordant les cours d'eau, partiellement exposés aux crues.

En raison de leur rôle de corridor écologique et des risques liés aux inondations, elles doivent être protégées des constructions. Les vocations paysagères, récréatives ou agricoles y sont encouragées, à l'exception des activités d'élevage.

### ARTICLE NDr 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- Les équipements touristiques ;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- L'aménagement de parc, square, jardins
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies
- Les constructions nécessaires dans le cadre de l'amélioration du réseau d'adduction en eau potable

### ARTICLE NDr 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévues à l'article NDr1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites :

- les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### **ARTICLE NDr 3. ACCES ET VOIRIE**

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDr ne pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

### **ARTICLE NDr 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La zone NDr étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

### **ARTICLE NDr 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE NDr 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

### **ARTICLE NDr 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 5,00 mètres minimum.

### **ARTICLE NDr 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du maire.

### **ARTICLE NDr 9. EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE NDr 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions est limitée à 4m.

### **ARTICLE NDr 11. ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

### **ARTICLE NDr 12. STATIONNEMENT**

Sans objet

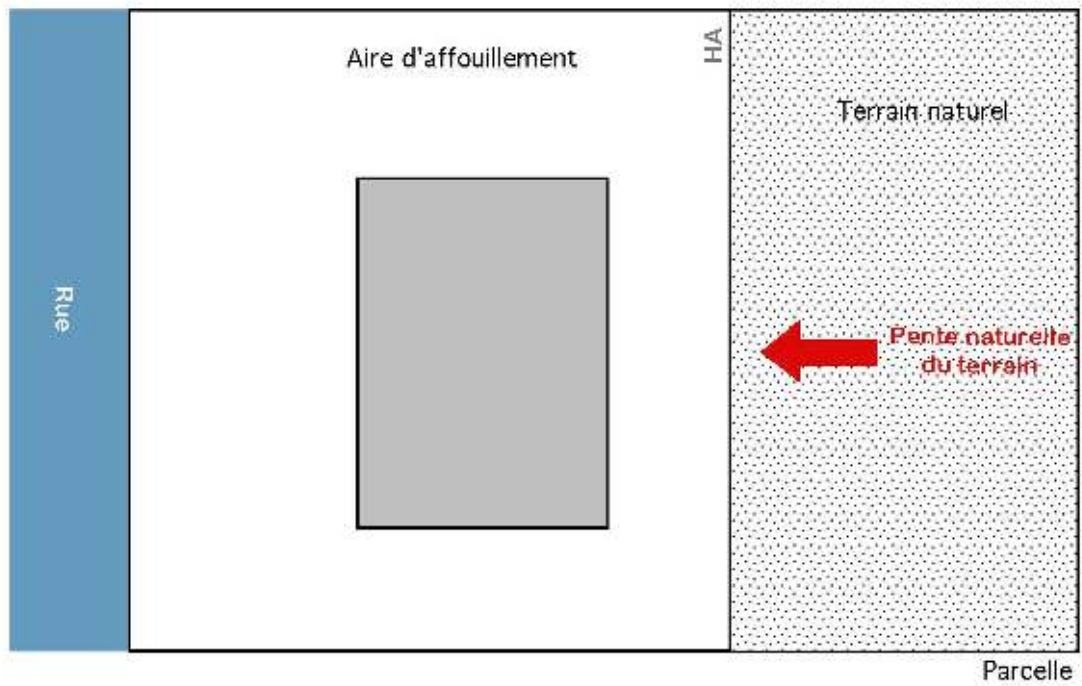
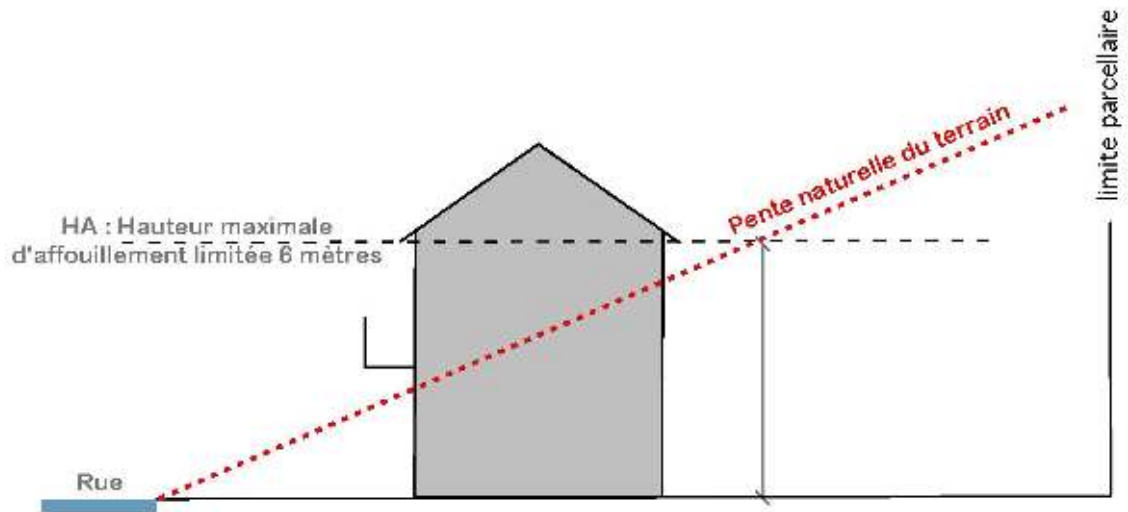
### **ARTICLE NDr 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

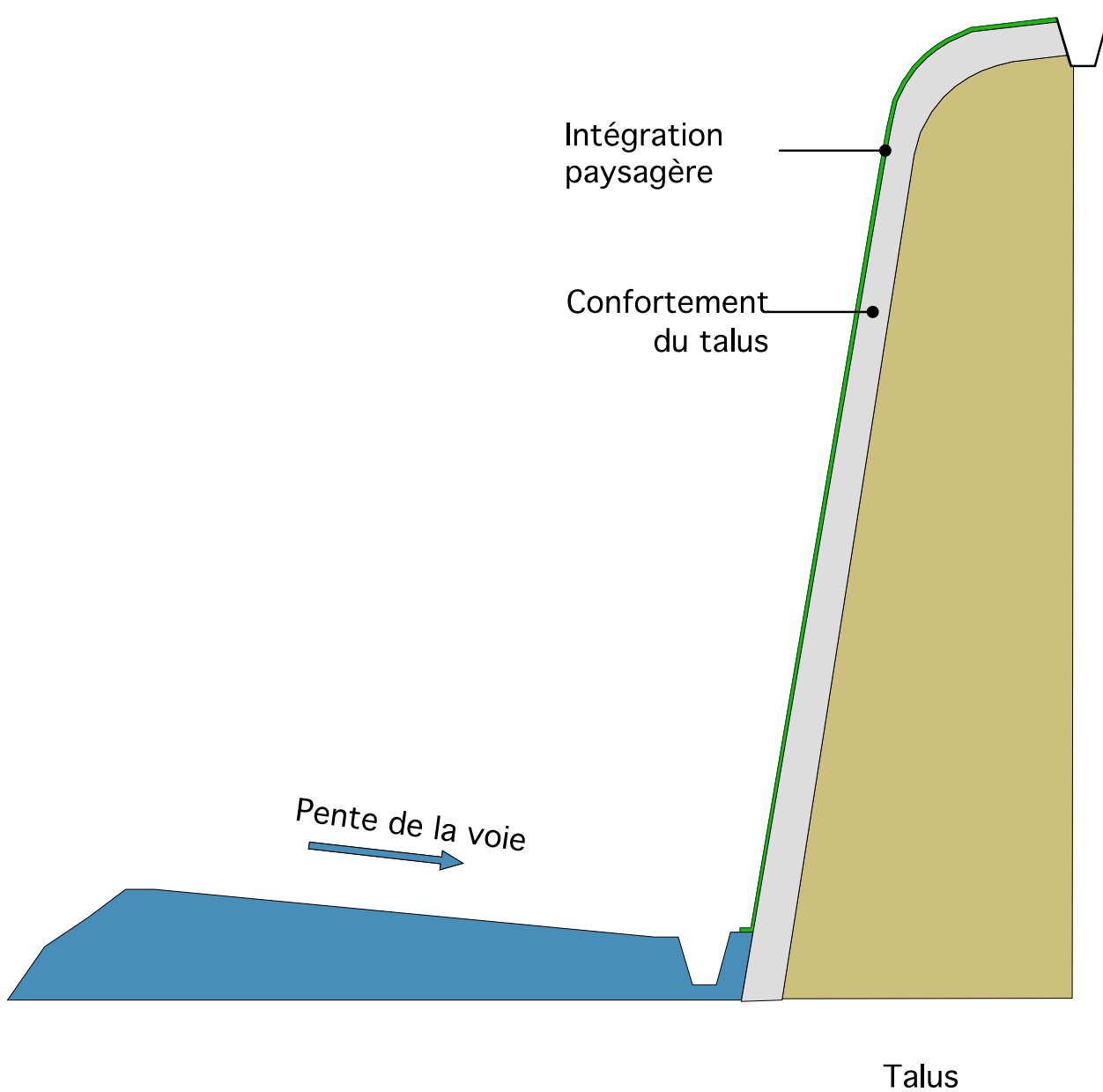
## **ANNEXES**



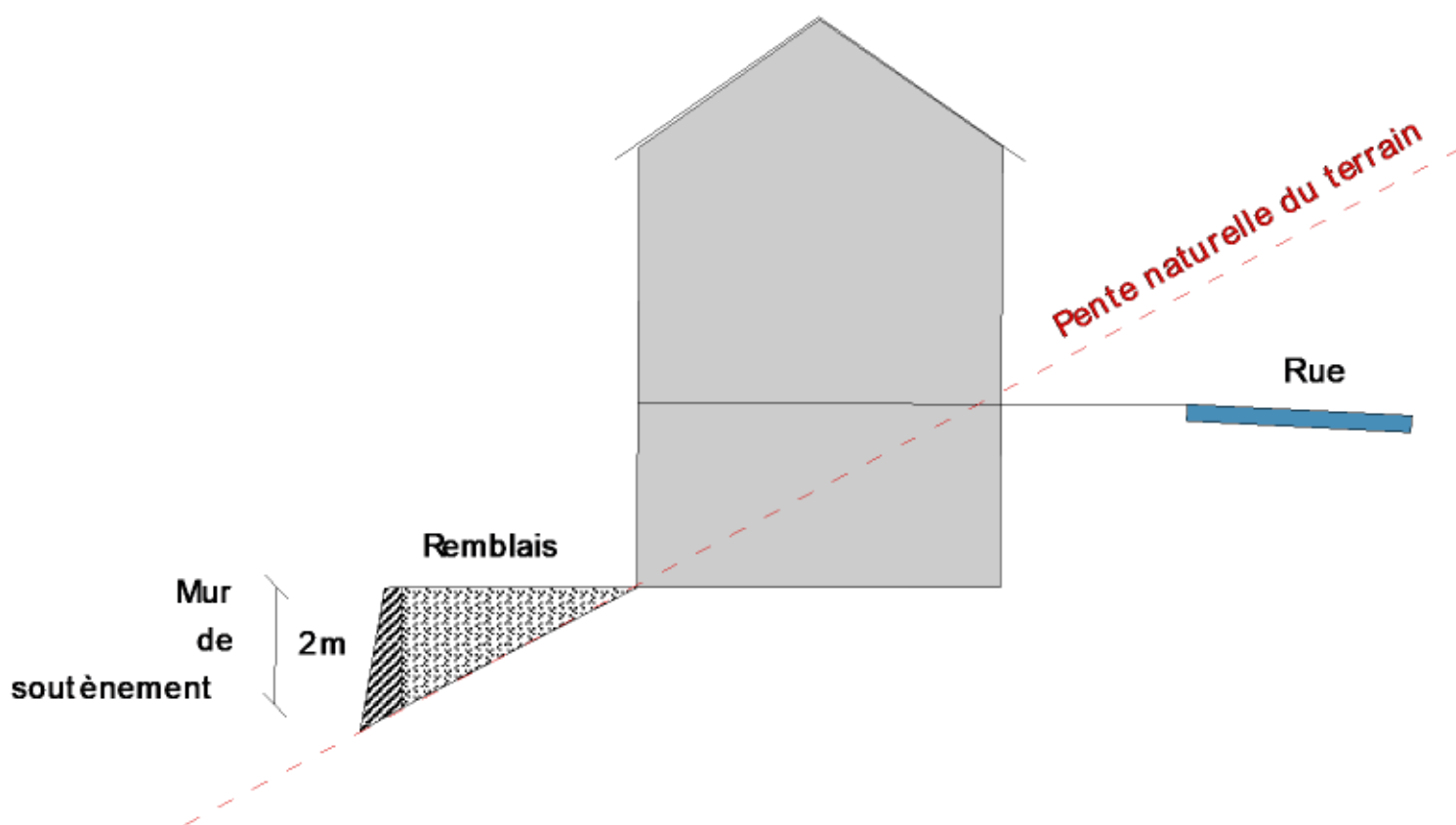
Croquis 1 - Croquis relatif aux affouillements nécessaires  
à la réalisation d'une construction



**Croquis 1a - Croquis relatif au traitement de talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...)**

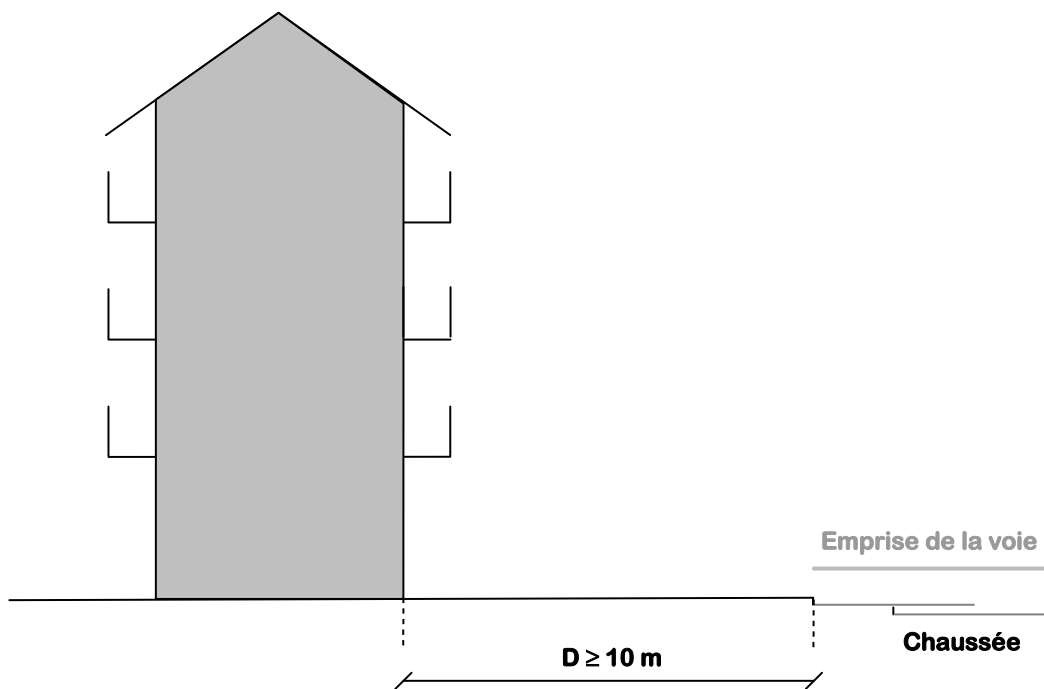


## Croquis Nae 1b - Croquis relatif aux remblais autorisés

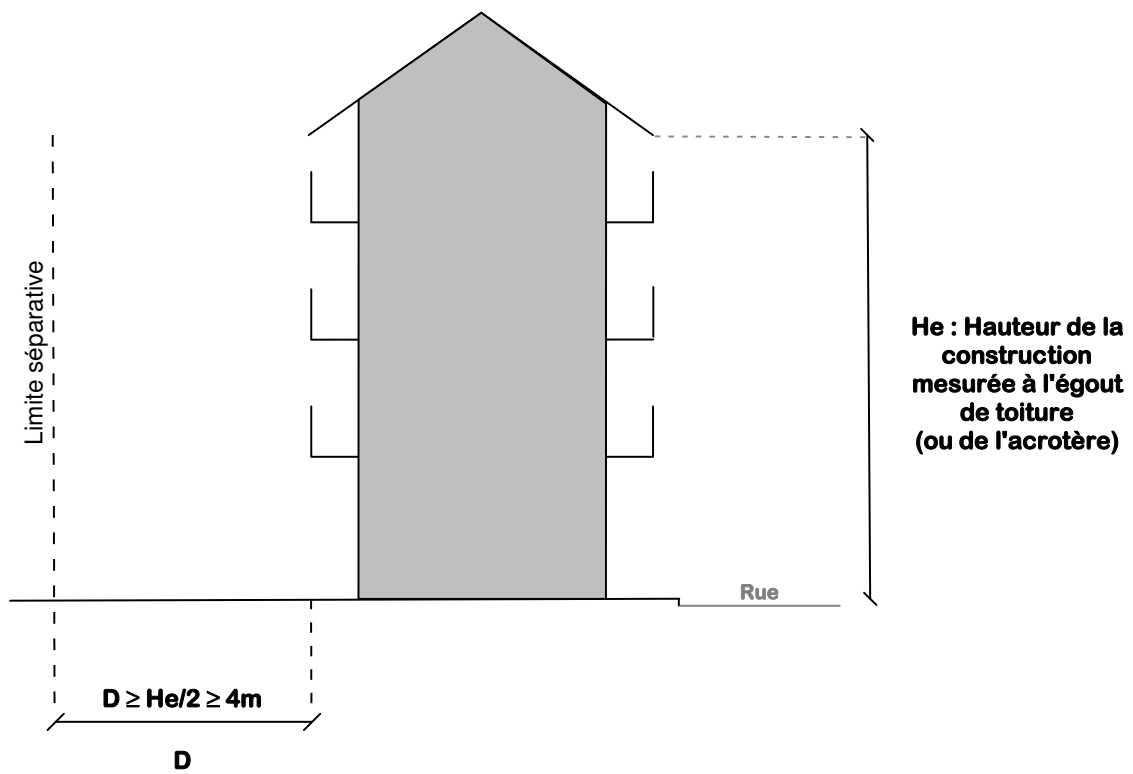


## Croquis 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies

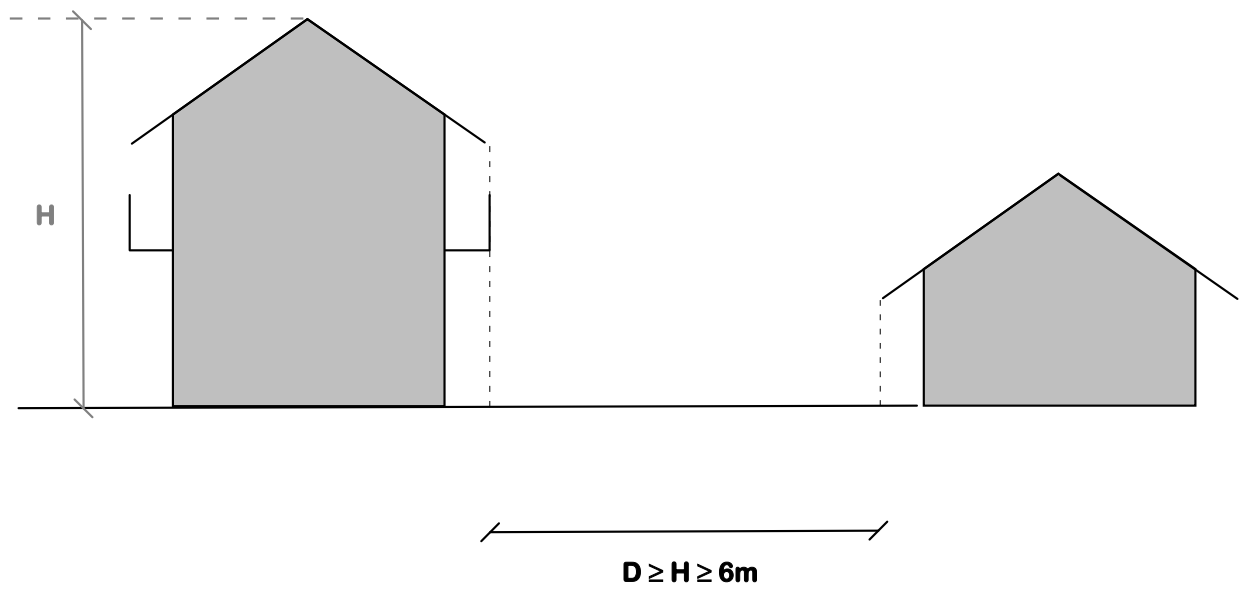
Cas du recul minimal de 10m, imposé par rapport aux routes à 2 x 2 voies (RT2)



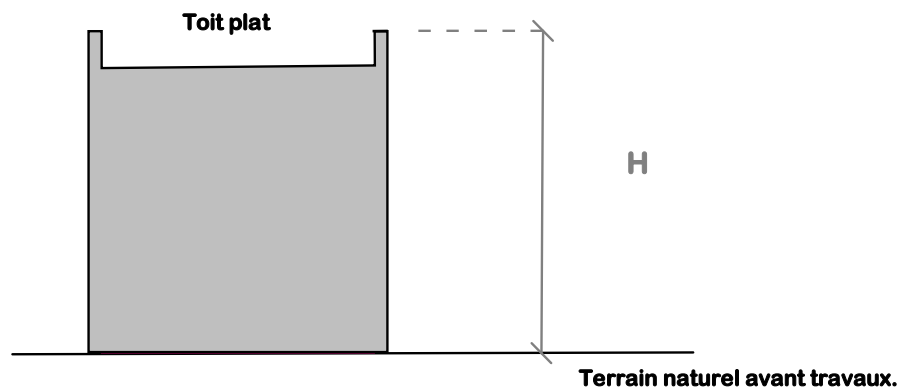
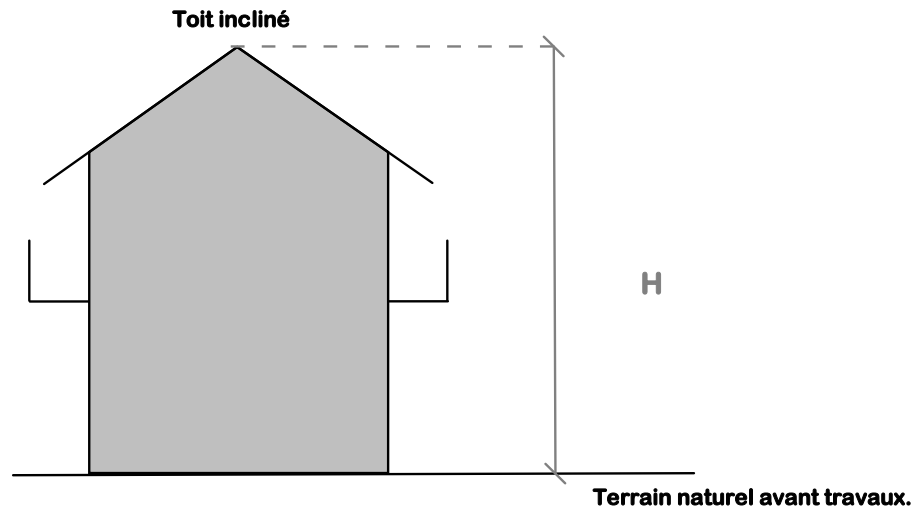
**Croquis 3e - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



**Croquis 4** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres  
sur une même propriété



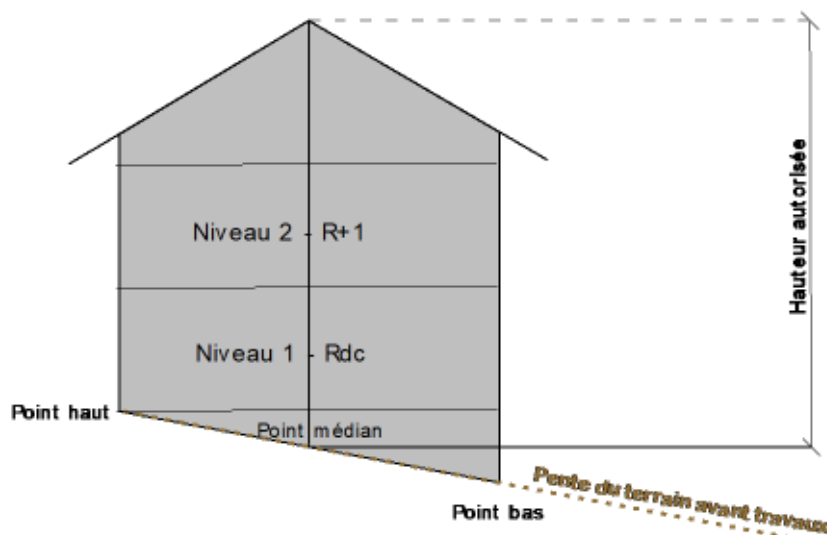
## Croquis 5 - Définition de la Hauteur



## Croquis 5a - Hauteur

### Cas général

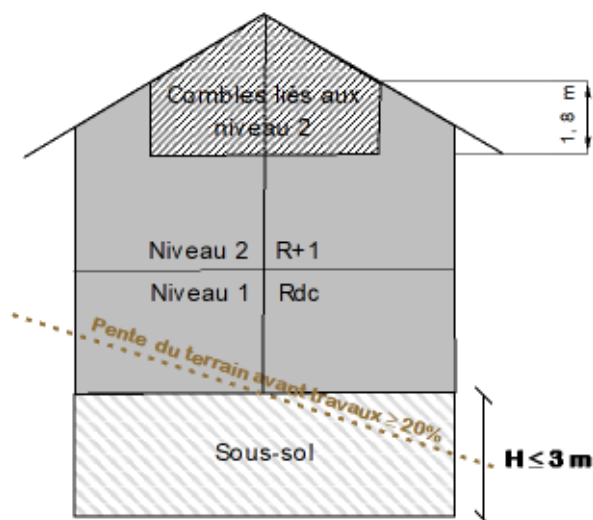
La hauteur maximale autorisée des constructions est une valeur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère).



### Définition de la hauteur dans secteur en pente

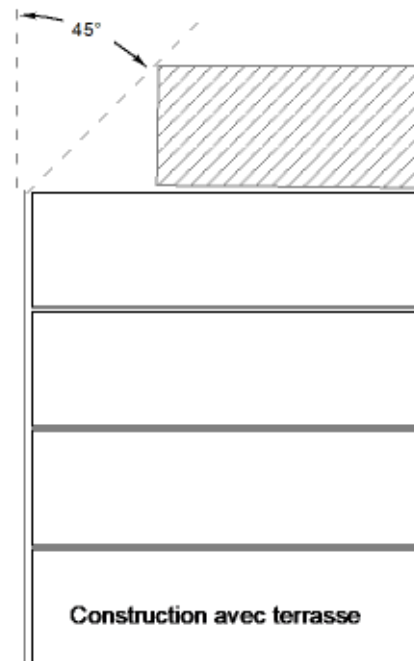
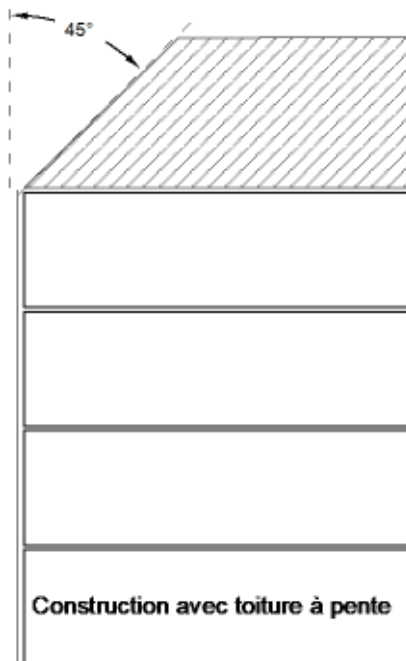
Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

Lorsque la déclivité du terrain est supérieure à 20%, l'aménagement d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres, est permis.





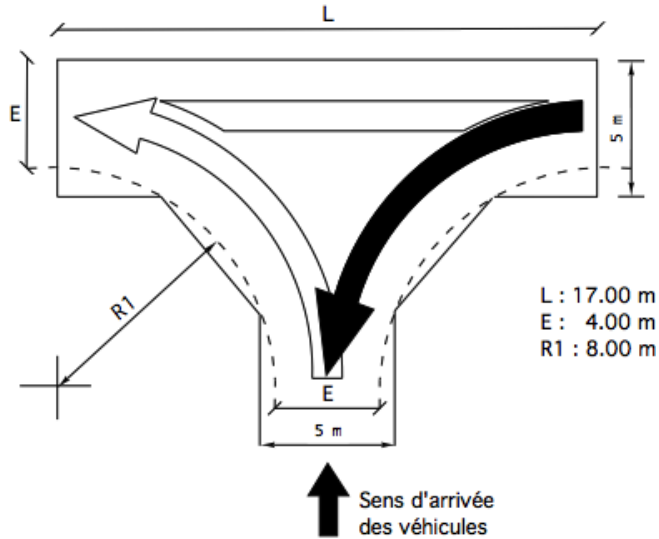
**Croquis 5b - Retrait d'alignement en partie haute**



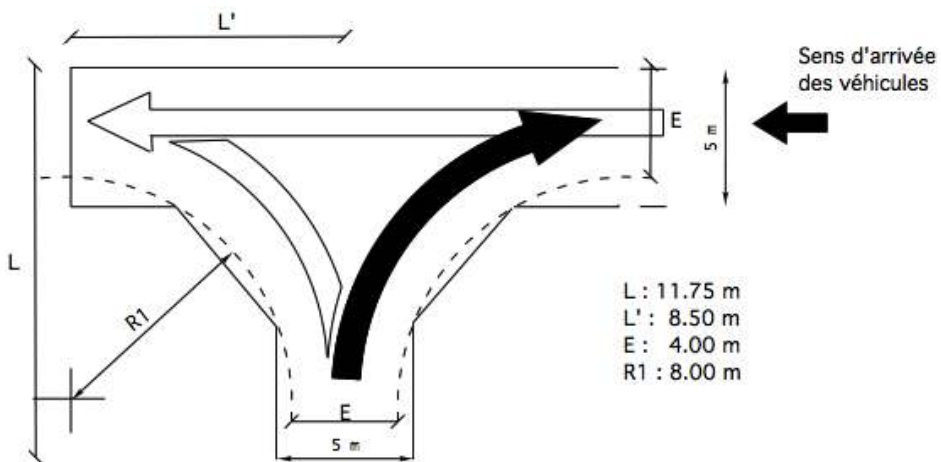
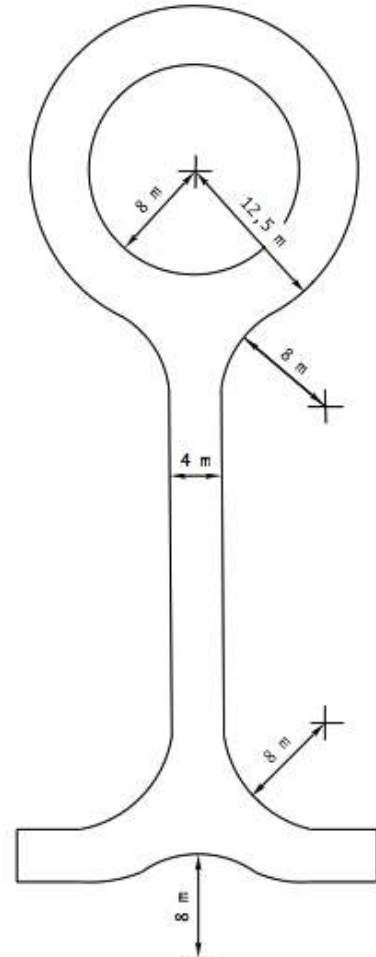
## Croquis 6 – Aménagement de voies

### Caractéristiques d'aires de manœuvres normalisées

Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse avec rond-point en bout



Voie en impasse en forme de L en bout

Croquis 11-3

