

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 1392 CM du 15 septembre 2011 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Papeete.

NOR : SAU1101645AC

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement et du logement, en charge des affaires foncières et de l'urbanisme,

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 1682 PR du 6 avril 2011 modifié portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

Vu le code de l'aménagement de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 1730 CM du 19 novembre 2003 approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu la délibération n° 2007-52 du 18 octobre 2007 approuvant la rectification de certaines dispositions du plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu l'arrêté n° 6652 MAE du 21 septembre 2010 abrogeant l'arrêté n° 6362 MAE du 6 septembre 2010 et soumettant à enquête publique le plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 10 janvier 2011 ;

Vu la délibération n° 2011-33 du 25 mai 2011 approuvant la rectification de certaines dispositions du plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 12 septembre 2011,

Arrête :

Article 1er.— Est rendu exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Papeete, composé des documents suivants :

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement ;
- pièce n° 3, plan de zonage n° 10-02-1, échelle 1/5000e (1) ;
- pièce n° 4, plan des voiries 10-03-1, échelle 1/10000e (1).

Art. 2.— Le ministre de l'aménagement et du logement, en charge des affaires foncières et de l'urbanisme, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la commune et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 15 septembre 2011.
Oscar Manutahi TEMARU.

Par le Président de la Polynésie française :
*Le ministre de l'aménagement
et du logement,*
Louis FREBAULT.

(1) Ce plan est à consulter auprès de la direction des services techniques de la mairie de Papeete.

**PROJET DE RECTIFICATION
DU PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT
DE LA COMMUNE DE PAPEETE**

PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La délibération n° 2007-52 du 18 octobre 2007 approuve la rectification de certaines dispositions du Plan général d'aménagement de la Commune de Papeete, mis en application par arrêté n° 1730/CM du 19 novembre 2003, conformément aux dispositions de l'article D.113-6 du Code de l'aménagement.

Le projet de rectification du Plan Général d'Aménagement de Papeete concerne le règlement de zones et les pièces graphiques du Plan Général d'Aménagement. Le rapport de synthèse reste inchangé. **Les rectifications du règlement** portent sur des précisions ou des compléments nécessaires à une interprétation claire du texte. En effet, des imprécisions, incohérences, voire erreurs, ayant pu entraîner certaines difficultés de compréhension ou d'interprétation, ont été identifiées. **Les rectifications relatives aux éléments graphiques** visent à corriger des erreurs de délimitation de zones et d'incohérence technique ou administrative notamment en s'appuyant sur les découpages des parcelles cadastrales. Les délimitations de zones, présentes sur l'ensemble des plans, étant impactées par les rectifications proposées, ce sont les 3 plans du Plan Général d'Aménagement de Papeete (plan de zonage, plan des voiries et plan des secteurs à rénover) qui doivent être rectifiés. Suite à l'**avis du Comité d'Aménagement du Territoire** exprimé lors de la réunion du 2 mars 2010, le projet de rectification a été amendé avant d'être soumis à la consultation populaire.

L'**enquête publique** s'est tenue entre le 8 novembre 2010 et le 18 décembre 2010 dans les locaux de l'Hôtel de Ville conformément à l'arrêté n° 6652 MAE du 21 septembre 2010 abrogeant l'arrêté n° 6362 MAE du 6 septembre 2010 et soumettant à enquête publique la rectification du Plan Général d'Aménagement de la commune de Papeete. Quinze observations ont été reportées sur les registres de consultation, mais aucune ne conteste le projet présenté.

Le projet de rectification du Plan Général d'Aménagement après enquête publique a été validé par la délibération du conseil municipal n° 2011-33 du 25 mai 2011.

PROJET DE RECTIFICATION DU PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE DE PAPEETE

DETAILS DU PROJET DE RECTIFICATION DU PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

A - LES RECTIFICATIONS DANS LE REGLEMENT DU PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

1-LA DEFINITION D'UNE PERSONNE A MOBILITE REDUITE

Le règlement actuel du Plan Général d'Aménagement prévoit des dispositions en faveur « des personnes handicapées à mobilité réduite ». Pour préciser cette expression et ne pas la limiter aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant, il est proposé d'insérer, dans le **Titre Ier – Dispositions générales, Chapitre 1er – Définitions et usages des termes techniques employés**, la définition suivante :

PERSONNE A MOBILITE REDUITE : personne gênée dans ses mouvements en raison de sa taille, de son état, de son âge, de sa vision, de son handicap permanent ou temporaire ..., ainsi qu'en raison des appareils ou instruments auxquels elle doit recourir pour se déplacer.

2-L'ORGANISATION DE L'ACCES DES SAPEURS-POMPIERS AUX ETAGES SUPERIEURS D'UN IMMEUBLE

Afin de permettre les interventions des services de secours, il est proposé de préciser que les locaux situés dans les étages supérieurs des immeubles devront être accessibles depuis la façade extérieure, par un accès direct ou par un accès via les locaux situés dans le dernier étage courant de la façade, et cela dès que la façade de l'immeuble dépasse 8 mètres de hauteur. A l'article 10 de chacune des zones où des hauteurs de construction supérieures à 8 mètres sont autorisées, il est proposé de supprimer l'ancien paragraphe et de le remplacer par un nouvel alinéa :

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ancienne rédaction :

(Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure directe par les sapeurs-pompiers).

Nouvelle rédaction :

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs-pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

3-LES MESURES GENERALES CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles de stationnement communes à toutes les zones sont traitées dans l'article 8 du chapitre 2 – Cadre réglementaire – Dispositions d'ensemble, Titre Ier-Dispositions générales. Deux rectifications sont nécessaires pour cet article :

➤ Les règles décrites s'appliquent quelque soit la destination du projet : immeubles de logements, constructions de locaux d'activités, réalisation d'équipements non bâtis, etc. Or l'intitulé de l'article comporte une ambiguïté qu'il est proposé de lever ainsi :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 8 - MESURES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES CORRESPONDANT AUX BESOINS D'UN PROGRAMME IMMOBILIER.

Rédaction proposée :

ARTICLE 8 - MESURES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ Il arrive parfois que les aménagements de places de stationnement se révèlent peu fonctionnels. Pour éviter cela, une définition précise des dimensions des places est proposée et la présentation sur plans de l'organisation des circulations et des manœuvres de véhicules est nécessaire dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Deux nouveaux alinéas sont ainsi insérés à l'article 10 :

Hormis le cas particulier des emplacements spécifiques complémentaires destinés aux personnes à mobilité réduite, les dimensions nettes au sol (hors de tout poteau ou point d'appui) des places de stationnement sont d'au moins 2,50 mètres de large pour une longueur d'au moins 5 mètres. La largeur pourra éventuellement être réduite jusqu'à 2,20 mètres pour des places situées longitudinalement le long d'un trottoir d'au moins 1 mètre de largeur, lorsque l'ouverture des portes ne risque pas d'empêcher la circulation des piétons. A titre justificatif des dispositions retenues, les plans des parkings feront apparaître l'organisation de la circulation et de la manœuvre des véhicules, notamment pour ceux des livraisons dans le cas d'installations industrielles ou commerciales.

4-LE DECOMPTE DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT NECESSAIRES AUX PROGRAMMES IMPORTANTS

L'article 12 des zones denses et moyennement denses présente un tableau de décompte progressif du nombre de places de stationnement. Cependant, il ne prend pas en compte les programmes nécessitant plus de 100 places. Aussi, pour couvrir toutes les situations, il est proposé de compléter l'article 12 des zones UA, UB-a, UB-b, UC-b, US-d et US-e, en rajoutant la disposition suivante :

En cas de programme important qui dépasserait 100 places, la même formule continuerait à s'appliquer par tranche (ou partie de tranche) de 25 places avec à chaque fois un abattement supplémentaire de 10 %.

5-LA PRECISION SUR LES MARGES DE REcul DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC MARITIME

En zone UC-a, zone urbaine de bord de mer, il est instauré, pour raisons de sécurité, une marge de recul depuis le rivage pour toute construction. Cependant, la rédaction de cette règle est imprécise : il est fait référence au « bord de mer », délimitation qui reste floue. Aussi, il est proposé de fonder le recul à observer sur la délimitation du domaine public maritime.

Ancienne rédaction :

Article UC-a.6 - Implantation par rapport aux voies et espaces publics

UC-a.6-4

Sauf dans le cas de constructions ayant un caractère communautaire ou touristique et pour lesquels existe une nécessité justifiable d'implantation en bord de mer, le recul des constructions devra laisser par rapport à celui-ci une marge minimale de protection de 15 mètres.

Rédaction proposée :

Article UC-a.6 - Implantation par rapport aux voies et espaces publics

UC-a.6-4

Sauf dans le cas de constructions ayant un caractère communautaire ou touristique et pour lesquels existe une nécessité justifiable d'implantation en bord de mer, le recul des constructions devra laisser par rapport à la délimitation du domaine public maritime une marge minimale de protection de 15 mètres.

6-LA DEFINITION D'UN LOGEMENT DE GARDIEN

Pour éviter le développement de l'habitat dans les zones ne s'y prêtant pas, il est proposé de définir les dimensions du logement de gardien dans les opérations de constructions en zones d'activités secondaires et zones industrielles. Aussi, à l'article 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdit, des zones US-a, US-b et US-c, il est précisé :

- l'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage (logement d'une superficie maximale de 120 mètres carrés, terrasse comprise)

7-LA RECTIFICATION DES INTITULES DE CERTAINES ZONES

Pour une meilleure présentation du caractère de la zone, certaines dénominations demandent à être rectifiées. Ces rectifications d'intitulés de zones portent sur :

- Les dénominations des chapitres correspondants du Titre II – Dispositions applicables à chaque zone,
- et également l'article 4-Divisions du territoire en zones et secteurs du Titre Ier – Dispositions générales, Chapitre 2 – Cadre réglementaire –Dispositions d'ensemble.

Les zones concernées sont :

- la zone d'activités et services US-d, dont les dispositions réglementaires lui confèrent un caractère mixte (habitat, commerce, artisanat, services et autres activités secondaires compatibles avec l'habitat sont admis) ;

Ancienne rédaction : Zone d'activités et services US-d

Rédaction proposée : Zone urbaine mixte d'activités et services US-d

- la zone US-e, zone d'activités et de services, où sont admis des installations industrielles non nuisantes, des activités artisanales, administratif ou tertiaire mais également l'habitat ;

Ancienne rédaction : Zone d'activités et services US-e

Rédaction proposée : Zone urbaine mixte d'activités et services US-e

- la zone ND, zone naturelle de site protégé, qui n'a pas pour unique vocation de protéger certains sites naturels mais également d'isoler les zones d'activités industrielles des autres zones ;

Ancienne rédaction : Zone naturelle de site protégé ND

Rédaction proposée : Zone naturelle ND

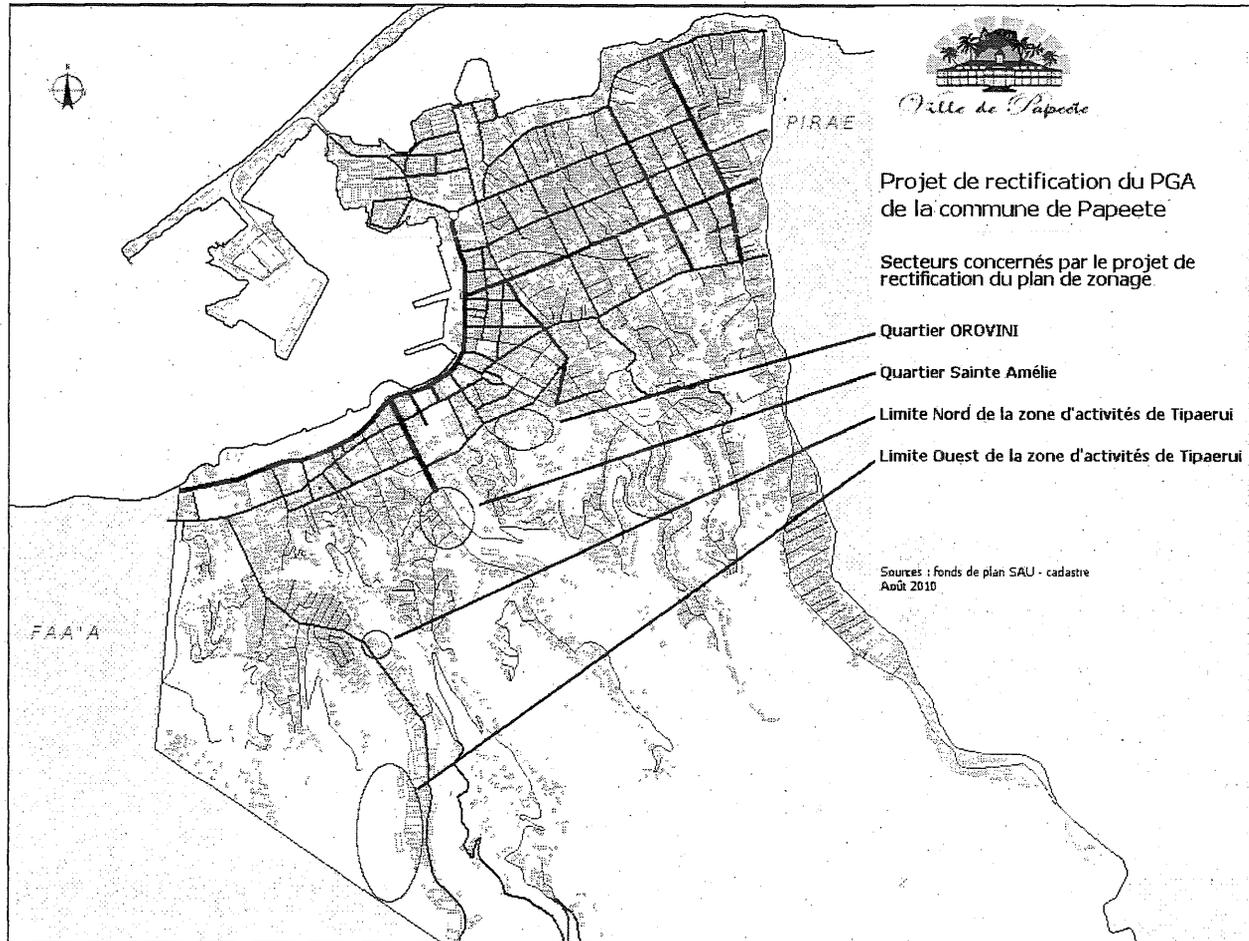
- La zone NDE de risques de glissement de terrain NR-g, pour laquelle une erreur dans l'intitulé a été commise.

Ancienne rédaction : Zone NDE risques de glissement de terrain NR-g

Rédaction proposée : Zone naturelle de risques de glissement de terrain NR-g

B - LES RECTIFICATIONS SUR LES PIÈCES GRAPHIQUES DU PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

Des rectifications des délimitations de zones s'avèrent nécessaires pour faire coïncider limites de zonage et limites cadastrales, trois rectifications sont proposées dans ce sens. Une quatrième rectification porte sur un recalage à la marge du zonage d'une parcelle communale. Le plan-ci après présente les secteurs concernés par ces rectifications graphiques.

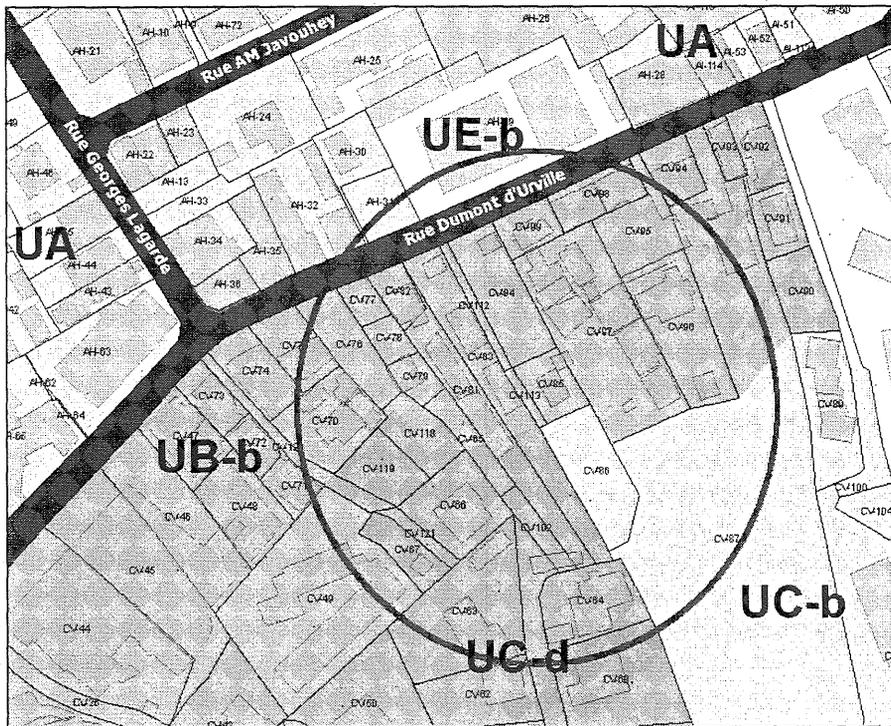


Remarques préalables :

A l'occasion de la reprise des pièces graphiques du Plan Général d'Aménagement, les remblais nouveaux ont été intégrés dans la zone adjacente.

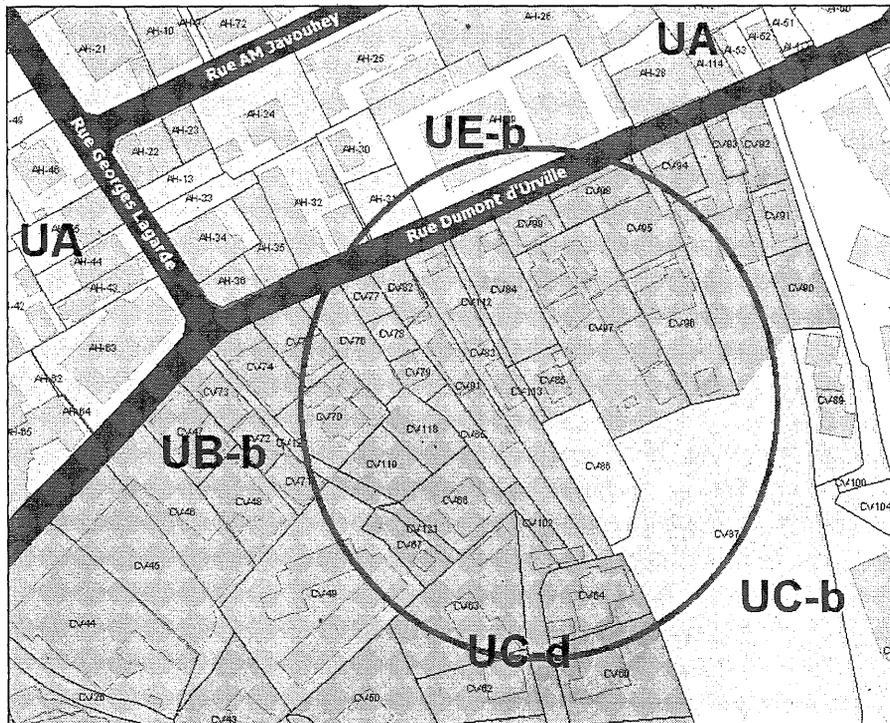
1-LE QUARTIER OROVINI

La délimitation des zones urbaines du Plan Général d'Aménagement ne respectent pas la limite de certaines parcelles du secteur. Celles-ci doivent répondre aux règles de deux zones différentes, UB-b et UC-d.



Plan de zonage du Plan Général d'Aménagement actuel

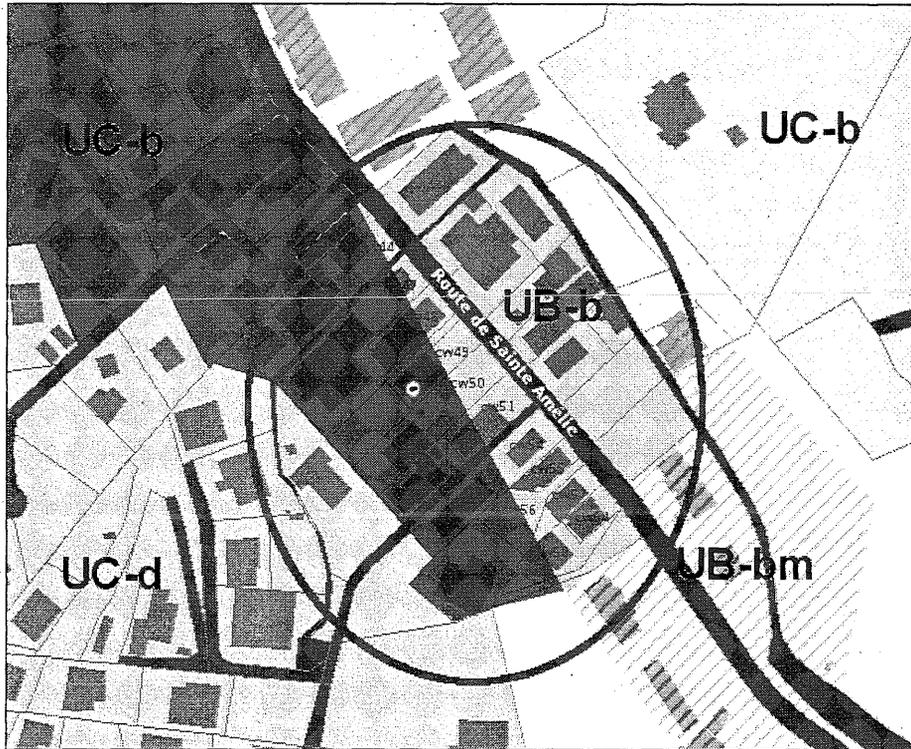
Le projet de rectification propose un classement de l'intégralité des parcelles concernées en zone UB-b.



Rectification du plan de zonage du Plan Général d'Aménagement

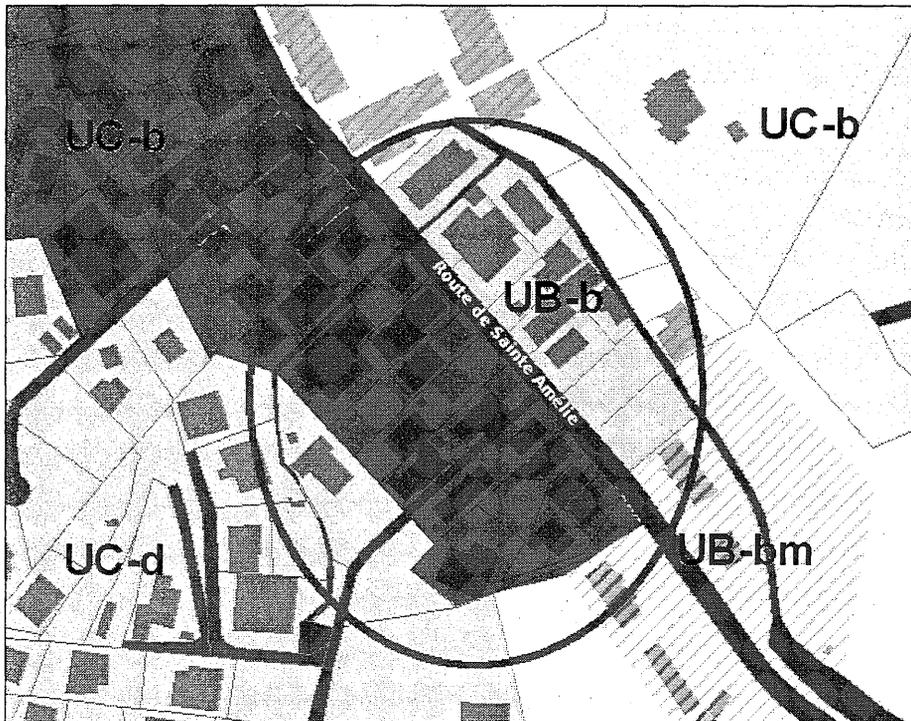
2-LE QUARTIER SAINTE-AMELIE

La délimitation des zones urbaines du Plan Général d'Aménagement ne respectent pas la limite de certaines parcelles du secteur. Celles-ci doivent répondre aux règles de deux zones différentes, UB-b et UC-b.



Plan de zonage du Plan Général d'Aménagement actuel

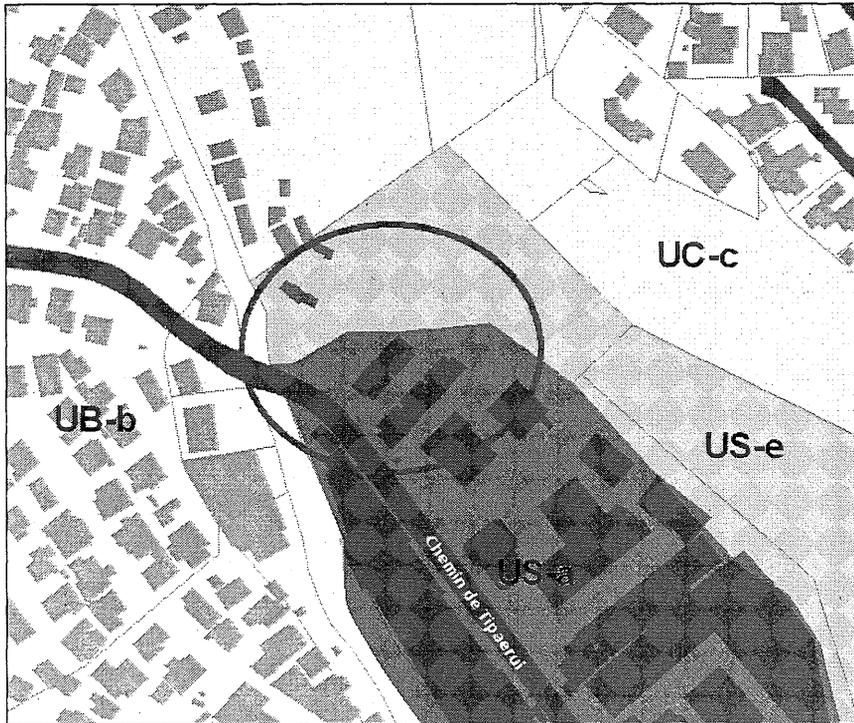
Le projet de rectification propose un classement de l'intégralité des parcelles concernées en zone UC-b.



Rectification du plan de zonage du Plan Général d'Aménagement

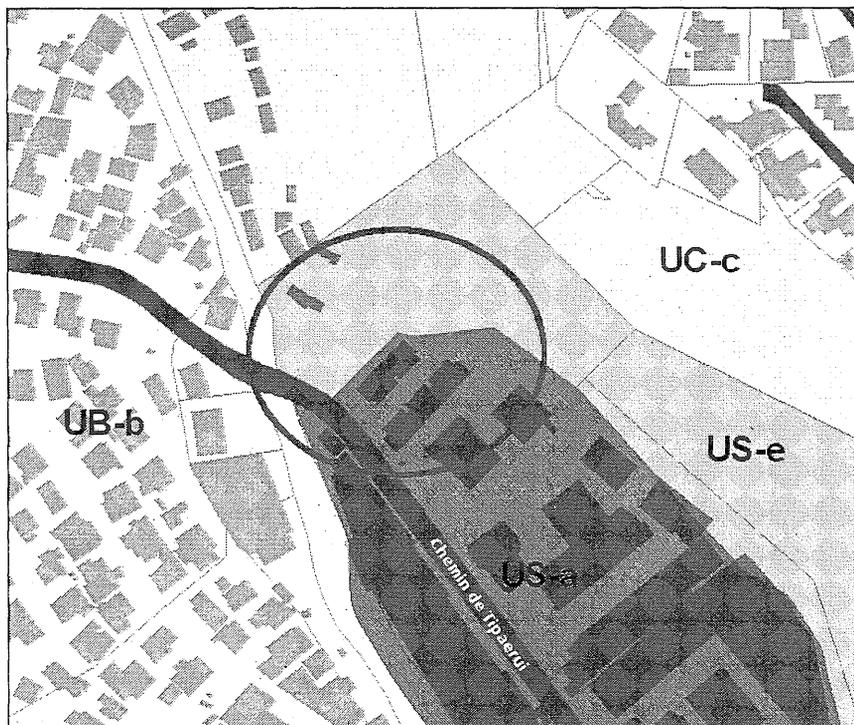
3-LIMITE NORD DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TIPAERUI

La délimitation des zones US-a et US-e sur la parcelle communale ET 14 n'est pas cohérente avec la délimitation de l'emprise mise à disposition du Pays pour le programme d'atelier relais.



Plan de zonage du Plan Général d'Aménagement actuel

La rectification proposée vise à replacer les limites de zones avec la subdivision de la parcelle.

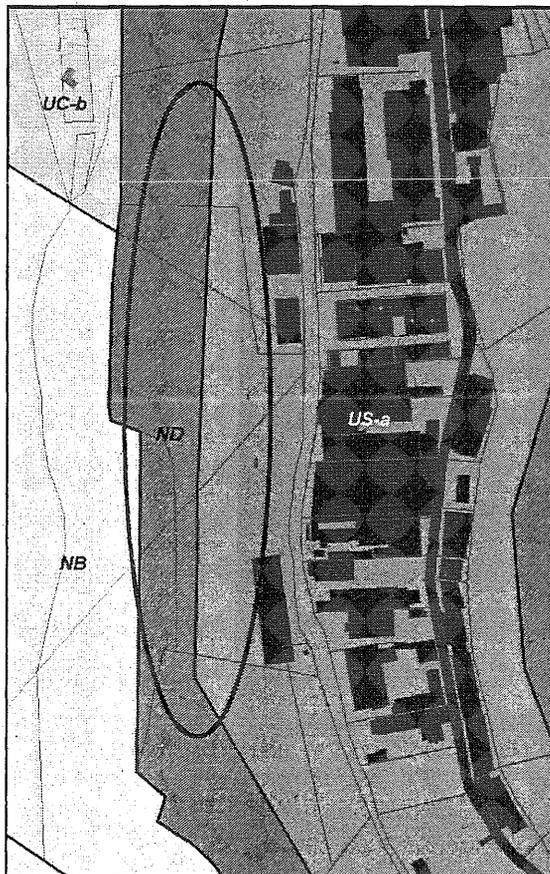


Rectification du plan de zonage du Plan Général d'Aménagement

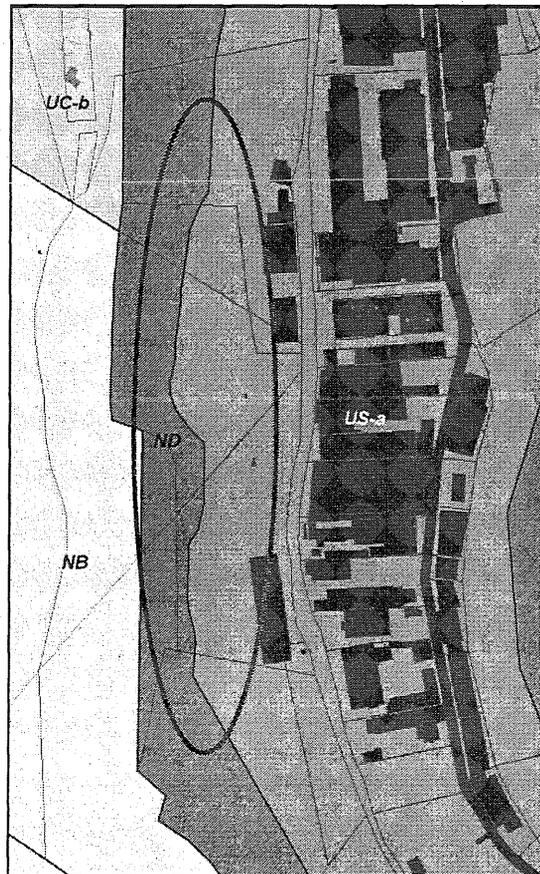
4-LIMITE NORD DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TIPAERUI

La délimitation ouest de la zone d'activité US-a avait été faite, hors de tout contexte parcellaire. Il avait été omis d'y intégrer le périmètre d'un lotissement précédemment autorisé et en cours de travaux.

Le projet de rectification rétablit le droit dont bénéficie le lotisseur compte tenu des autorisations administratives délivrées.



Plan de zonage du Plan Général d'Aménagement actuel



Rectification du plan de zonage du Plan Général d'Aménagement

PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE DE PAPEETE

RÈGLEMENT D'URBANISME

TITRE Ier DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1er - Définitions et usage des termes techniques employés

Les définitions ne sont précisées qu'en fonction de l'usage qui est fait sur les documents du P.G.A. et dans le présent règlement qui, à ce titre, ne couvre pas forcément tout le champ d'application possible de chaque terme.

ACCÈS (à un terrain) : Largeur du passage réalisé ou réalisable sur la limite séparant ce terrain de la voie publique ou privée permettant de le desservir.

ACCOTEMENT : Espace sur le côté de la chaussée d'une route entre la bordure et le fossé ou les propriétés riveraines.

ACTIVITÉ : On distingue :

Activités primaires : Celles liées à l'exploitation du sol et de la mer par le travail des éléments naturels (agriculture, cueillette, élevage, aquaculture, etc.), à l'exclusion des extractions de matériaux.

Activités secondaires : Celles liées à la production d'énergie, de matériaux, et à leur transformation, y compris les stockages et entrepôts, et toutes les activités annexes nécessaires à la bonne marche des entreprises en cause.

Activités tertiaires : Celles non directement productrices (telles les transports, commerces, banques, assurances, bureaux, etc.) et dites aussi "de service". Les équipements gérés par la puissance publique ou pour satisfaire les besoins de la collectivité (établissements d'enseignement, de santé, d'administration, de services culturels, services et établissements publics) en font partie.

En cas d'éléments pouvant être classés en plusieurs catégories, le classement pris en compte sera celui de la catégorie la plus contraignante.

AIRE DE STATIONNEMENT : Espace extérieur revêtu aménagé pour le stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

ALIGNEMENT : Limite latérale de l'emprise d'une voie publique. Il peut également correspondre à la limite d'une emprise future en cas de projet d'élargissement, de rectification ou de voie nouvelle. Il fait l'objet de la délivrance d'un plan par l'autorité gestionnaire du domaine public.

ALTITUDE : Élévation d'un point du sol ou d'une construction par rapport à un repère général de nivellement.

BAIE : Ouverture dans un mur ou une toiture.

BALCON : Saillie en forme de dalle en avant du plan de façade surmontée d'un garde-corps.

BOW-WINDOW : Mot anglais : voir oriel.

CHAÎNAGE : Ceinturage métallique ou en béton armé incorporé à la construction de l'ensemble des murs d'un bâtiment pour éviter leur écartement.

CHAUSSÉE : Partie aménagée d'une voie pour permettre le passage des véhicules.

CHÉNEAU : Caniveau recueillant les eaux de pluie au bas d'une pente de toiture et les dirigeant vers les tuyaux de descente.

COMBLE : Ensemble constitué par la charpente et la couverture d'un bâtiment. Par extension, partie du volume intérieur du bâtiment qu'il délimite. Ce comble peut être aménagé pour recevoir des locaux ou équipements techniques, et des locaux habitables dépendants de son dernier étage courant.

CONTIGUÏTÉ : Situation d'une construction réalisée juste contre une limite (par opposition à la situation d'un mur en mitoyenneté, c'est-à-dire réalisé à cheval sur une limite et appartenant alors normalement pour moitié à chacun des propriétaires concernés).

COUPE-FEU : Caractère de résistance au feu d'un mur empêchant la propagation d'un incendie.

COUR ANGLAISE : Courette en contrebas du sol environnant sur laquelle s'ouvrent des fenêtres ou baies servant à l'éclairage de locaux en sous-sol.

COURSIVE : Balcon utilisé comme accès à plusieurs locaux ou logements en étage.

CROUPE : Partie de toiture inclinée au dessus d'un mur pignon.

DIMENSIONS : Les différentes mesures citées par le règlement, en longueur et en surface, s'appliquent à des éléments mesurés par projection verticale sur un plan de référence horizontal.

DISTANCES : Les distances à une limite sont mesurées perpendiculairement à celle-ci, sur un plan de référence horizontal.

EMPRISE (d'une construction) : Voir Surface construite.

EMPRISE (d'une voie) : Il s'agit de la surface des terrains incorporés au domaine public et sur une partie de laquelle a été ou sera construite une route ou une voie publique. Elle est en général indiquée par une valeur fonctionnelle, la largeur indiquée étant déterminée en fonction : d'une ou plusieurs bandes de circulation normalisées pour les véhicules et engins, des trottoirs et/ou accotements prévus, des fossés éventuels. Cette emprise fonctionnelle ou nominale n'empêche pas localement des surlageurs nécessaires par exemple pour des raisons de visibilité, de sécurité ou de virage, ou dues à la présence de talus. Elle n'exclut pas non plus des surlageurs ponctuelles notamment pour des arrêts de véhicules de transports en commun.

ENCLAVE : Situation d'un terrain ne disposant d'aucun accès à une voie de desserte.

ENCORBELLEMENT : Situation d'un élément de construction en saillie et en porte-à-faux en avant du plan de façade.

FAÇADE : Chacune des faces extérieures d'un bâtiment. On peut distinguer : la façade principale, celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale, donnant sur la rue ou le chemin d'accès ; les façades latérales ; la façade postérieure.

FAÇADE (Hauteur de) : Dimension verticale d'une façade mesurée depuis le sol aménagé (sans tenir compte d'éventuelles cours anglaises) jusqu'à son sommet, épaisseur de toiture dans ce plan vertical comprise.

FAÇADE (Plan de) : Plan vertical d'une face d'un bâtiment, matérialisé par le nu extérieur des murs porteurs ou de parement, hors saillies et débords.

FAÏTAGE : Ensemble de la partie supérieure du comble.

FOUILLE : Action de creuser dans un terrain et résultat de cette action : en déblai, pour la partie reportée au-dessus du sol initial ; en excavation, pour la partie au-dessous du sol initial.

GARDE-CORPS : Balustrade, mur, barre à niveau des mains, servant à protéger contre le risque de chute dans le vide, le long d'un balcon, d'une coursive, d'un escalier, d'une terrasse...

HAUTEUR (pour une construction) : Hauteur mesurée entre le niveau altimétrique du sol extérieur au pied de la façade de référence et celui du faitage.

INSTALLATION CLASSÉE : Installation relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, suivant les dispositions du code de l'environnement.

ISOLEMENT (Marges d') : Pour une construction qui ne se trouve pas en contiguïté, distances de recul par rapport à une limite ou une autre construction.

LOGGIA : Terrasse en retrait par rapport au plan de façade, fermée sur les côtés.

NIVEAUX (dans un bâtiment) : Ensemble des pièces ou locaux d'une construction situés sur le même plan horizontal.

PAN-COUPÉ : Mur de faible largeur reliant deux murs voisins et évitant un angle accusé à la jonction de ces deux murs. Peut également s'appliquer aux éléments d'une clôture à l'angle de deux voies.

PATIO : Cour ou jardin intérieur d'une construction, servant essentiellement à l'éclairage de locaux habitables ou assimilables et éventuellement à leur desserte.

PERSONNE A MOBILITE REDUITE : personne gênée dans ses mouvements en raison de sa taille, de son état, de son âge, de sa vision, de son handicap permanent ou temporaire ..., ainsi qu'en raison des appareils ou instruments auxquels elle doit recourir pour se déplacer.

PIGNON : Face latérale de bâtiment n'ayant aucune ouverture importante et dont la partie supérieure épouse la forme du comble à une ou plusieurs pentes.

PISTE CYCLABLE : Élément d'une voie réservé à l'usage des seuls cyclistes, situé soit à côté de la chaussée, soit sur une partie réservée de celle-ci.

REFENDS (Mur de) : Mur séparatif intérieur d'un bâtiment, servant à réduire certaines portées de poutres ou planchers et à assurer un contreventement.

RÉSEAUX : Ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation d'une construction et éventuellement à l'évacuation de certains rejets.

RETRAIT (façade ou étage en) : Plan vertical d'un élément d'une face d'un bâtiment, soit en étage supérieur, soit en partie de celle-ci, situé en recul par rapport au plan de façade.

SAILLIE : Élément de construction tel débord de toit, corniche ou balcon, en avant du plan de façade.

SURFACE CONSTRuite : Superficie horizontale déterminée par le contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant l'ossature de la construction.

TOITURE : Ensemble des éléments constituant la couverture de la construction.

TOITURE (Débord de) : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan vertical de façade.

TOITURE TERRASSE : Toiture constituée par une dalle horizontale en béton armé, parfois accessible.

TROTTOIR : Élément d'une voie réservé à l'usage des seuls piétons, généralement situé contre la chaussée et au-dessus de son niveau.

VOIRIE : On distingue :

Voirie primaire, comprenant les routes et voies de liaison.

Voirie secondaire, comprenant les rues, avenues et boulevards destinés à desservir directement un quartier ou bien une zone d'activités secondaires.

Voirie tertiaire, comprenant les voies principales internes à chaque quartier, à gestion communale ou privée.

Voirie de desserte, constituée des voies internes des quartiers, à gestion généralement privée, équipées, lorsqu'elles sont en impasse sur une longueur de plus de 50 mètres, d'une aire ou dispositif permettant le retournement ou la manœuvre d'un véhicule de service ou de secours.

VOIE PIÉTONNE : Voie affectée à l'usage exclusif des piétons et où la circulation des véhicules est interdite en temps normal.

VOIE MIXTE : Voie où le passage des véhicules est toléré sous réserve qu'ils respectent son usage prioritaire par les piétons.

VOIE CYCLABLE : Voie réservée à l'usage des cyclistes et éventuellement cyclomotoristes. Elle peut être isolée ou intégrée à l'emprise d'une voie primaire ou secondaire et souvent appelée piste cyclable dans ce dernier cas.

CHAPITRE 2 - Cadre réglementaire - Dispositions d'ensemble

Art 1er - Champ d'application territorial du plan

Le P.G.A. (Plan Général d'Aménagement) concerne la totalité du territoire de la commune de Papeete.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est établi dans le contexte du code de l'aménagement de la Polynésie française. Il s'applique à toutes les opérations à caractère immobilier, quelle qu'en soit la nature ou l'importance. Le respect de ses dispositions est notamment vérifié dans le cadre des procédures de délivrance des autorisations administratives liées à l'occupation des sols dont celle du permis de construire. Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles celles liées à la gestion du domaine public (dont la servitude de curage le long du domaine public fluvial) et à son occupation, à la protection des sites et monuments, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à l'hygiène, ou à la sécurité dans les établissements recevant du public.

Article 3 - Portée du règlement à l'égard d'autres dispositions d'ordre législatif

Le présent règlement ne peut faire obstacle à l'application des dispositions du Code Civil dont celles relatives à la responsabilité civile et aux diverses servitudes telles celles de passage, de vue ou d'écoulement, dispositions que les propriétaires concernés font directement valoir entre eux.

Article 4 - Division du territoire en zones et secteurs

Le sol du territoire communal est divisé, conformément aux principes et définitions des articles A.111-4 et A.111-5 du code de l'aménagement, en deux catégories de zones :

des zones d'urbanisme U,

des zones naturelles N.

Les zones d'urbanisme du P.G.A. de Papeete comprennent plusieurs types :

zone urbaine UA

zone urbaine UB-a

zone urbaine UB-b

zone urbaine UC-a

zone urbaine UC-b

zone urbaine UC-c

zone urbaine UC-d

secteur d'équipement UE-a

secteur d'équipement UE-b

zone d'activités secondaires US-a

zone d'activités secondaires US-b

zone d'activités et services US-c

zone urbaine mixte d'activités et services US-d

zone urbaine mixte d'activités et services US-e

Les index -a, -b, -c, -d ou -e ajoutés à certaines désignations correspondent, pour des zones de même type ou destination, à l'intervention d'une simple différenciation réglementaire (règle de hauteur de construction ou d'implantation, par exemple).

L'index complémentaire -m ajouté pour certains secteurs ne correspond pas à une zone dont les caractéristiques réglementaires sont spécifiques mais simplement à l'affectation de leur sol à un usage militaire.

Les zones naturelles N comprennent :

zone naturelle NB

zone de protection des ressources en eau NCE

zone forestière NCF

zone naturelle ND

zone naturelle de risques de glissement de terrain NR-g

Ces différentes zones sont délimitées sur les documents graphiques. Les documents graphiques font en outre apparaître : le périmètre de mise en conformité des installations au bénéfice des personnes handicapées à mobilité réduite défini par l'article D.132-5 du code de l'aménagement. Le périmètre des secteurs où des opérations de rénovation ou de résorption d'habitat précaire ou insalubre devront être entreprises.

Article 5 - Construction en limite de zone

Les limites entre zones sont en général marquées par des voies, rivières ou espaces publics. Quand ce ne peut être le cas et que deux zones sont directement contiguës, s'appliquent le long de leur limite commune et de part et d'autre de celle-ci et par rapport à celle-ci, les règles d'implantation de la zone où elles sont le plus contraignantes.

Article 6 - Adaptations

Les règles déterminées par le présent règlement peuvent éventuellement faire l'objet d'adaptations telles celles qui seraient rendues nécessaires en fonction de la nature du sol ou du sous-sol, de la configuration des parcelles, de leurs dimensions, du caractère des constructions avoisinantes, de propositions de valorisation architecturale. Des adaptations sont également possibles pour assurer la préservation ou la mise en valeur d'arbres d'ombrage ou d'alignement existants ou la valorisation d'un élément urbain présentant notamment un caractère historique ou culturel, ou d'une façon générale, pour contribuer à un meilleur cadre de vie. Elles devront toutefois s'inscrire dans l'économie générale définie par le présent règlement, en prévoyant des solutions cohérentes de continuité avec leur environnement immédiat, notamment aux plans de l'aspect et de la circulation. Au cas où elles auraient une incidence sur la constructibilité d'un terrain voisin, certaines de ces adaptations devront, si nécessaire, faire au préalable l'objet d'accords entre les propriétaires concernés. Toute proposition d'adaptation fera obligatoirement l'objet d'un argumentaire justificatif détaillé à joindre à l'appui de la demande d'autorisation de travaux et exposant en particulier les modalités retenues pour respecter le caractère général de chaque zone du P.G.A. et s'inscrire dans son homogénéité d'aspect. Dès lors qu'elles porteraient sur un problème de hauteur de façade, de forme de toiture ou d'aspect architectural, elles feront l'objet d'un examen particulier par les autorités et services chargés de l'instruction des dossiers qui émettront un avis motivé sur leur recevabilité à l'intention des autorités chargées de la délivrance des autorisations.

Article 7 - Rappels et précisions

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Toutes les voies doivent être exécutées en fonction de leur destination suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène. A cet effet, la pente longitudinale maximale pourra être limitée en fonction de la zone, ainsi que celle des sections de raccordement de ces voies sur les voies principales. Des adaptations peuvent être apportées sur justification détaillée pour les routes de montagne ou nécessitant des travaux trop importants ou préjudiciables à l'environnement et au cadre de vie. Les ouvrages techniques d'intérêt général, tels que transformateurs électriques, stations de pompes, émetteurs, réservoirs d'eau, devront respecter les prescriptions du présent règlement. S'ils ne sont pas prévus dans un secteur UE disposant de règles spécifiques, ils seront soumis aux règles propres à la zone de leur implantation. Si plusieurs parcelles ou propriétés sont réunies pour servir de support à une opération immobilière globale, l'effet de leurs limites communes vis-à-vis de l'application des règles d'implantation et de construction pourra être neutralisé pour ne tenir compte que du périmètre de l'ensemble considéré comme formant une parcelle unique. Mais en cas de séparation ultérieure, il devra être tenu compte de la position des constructions conservées de l'ensemble initial pour toute nouvelle construction à réaliser.

Article 8 - Mesures pour le stationnement des véhicules

Les règles générales de détermination des besoins en places de stationnement sont développées dans le règlement particulier de chaque zone (art. 12). Hormis le cas particulier des emplacements spécifiques complémentaires destinés aux personnes à mobilité réduite, les dimensions nettes au sol (hors de tout poteau ou point d'appui) des places de stationnement sont d'au moins 2,50 mètres de large pour une longueur d'au moins 5 mètres. La largeur pourra éventuellement être réduite jusqu'à 2,20 mètres pour des places situées longitudinalement le long d'un trottoir d'au moins 1 mètre de largeur, lorsque l'ouverture des portes ne risque pas d'empêcher la circulation des piétons. A titre justificatif des dispositions retenues, les plans des parkings feront apparaître l'organisation de la circulation et de la manœuvre des véhicules, notamment pour ceux des livraisons dans le cas d'installations industrielles ou commerciales. Quand il existe déjà une ou plusieurs constructions sur un terrain et destinées à être conservées, la détermination du nombre de places de stationnement nécessaires dans le cadre d'un nouveau programme de construction doit intégrer les besoins correspondant aux constructions existantes mais peut tenir compte des aménagements techniques déjà utilisés. Des adaptations pourront exceptionnellement être admises pour certains types d'établissements très spécialisés (accueil de personnes en détresse, foyer de transit, ...). 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 un terrain, et outre l'exception explicitement prévue par un article du présent règlement, le constructeur peut être considéré comme ayant satisfait à ses obligations réglementaires en la matière s'il reporte sur un autre terrain situé dans le voisinage 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, soit qu'il participe en fonction de ce nombre de places à la réalisation d'un éventuel programme de participation des promoteurs à la réalisation de parkings publics.

Article 9 - Application du présent règlement aux situations et constructions existantes

Les situations existantes resteront acquises tant qu'elles ne présentent pas une gêne sérieuse pour l'intérêt général. Les constructions correspondantes ne peuvent toutefois faire l'objet d'un programme d'extension ou de reconstruction partielle fondé sur leur maintien. Par exception, les constructions datant de moins de 10 ans pourront faire l'objet de programmes de réaménagement, d'extension, voire de surélévation, dès lors que ces programmes respectent par eux-mêmes les dispositions du présent règlement et que la construction existante n'est pas frappée d'alignement ou concernée par un projet d'urbanisme opposable. La réciprocité de contiguïtés existantes ne pourra être utilisée que dans les limites d'emprise et de hauteur prévues par le présent règlement.

Article 10 - Domaine public

Les dispositions du présent règlement ne font pas échec à l'éventuel octroi d'une autorisation d'occupation du domaine public fluvial ou de la servitude afférente justifiée par le caractère, l'usage ou la disposition des lieux. Il en est de même en ce qui concerne le domaine public routier et ses dépendances.

Article 11 – Secteurs à renover

Dans les secteurs où existe une majorité de constructions vétustes et mal implantées ou mal viabilisées, la construction ou l'extension de tout bâtiment existant seront subordonnées à l'établissement d'un projet d'ensemble de rénovation. Ces projets de rénovation peuvent aller de la mise en œuvre d'un simple programme de viabilisation jusqu'à la construction d'un nouvel ensemble immobilier. Exceptionnellement, il pourra alors être tenu compte de parcelles existantes dont les dimensions ne correspondent pas aux minimas prescrits pour la zone, sous réserve d'une analyse justificative et de mesures de compensation. Les espaces concernés sont mentionnés sur les documents graphiques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**CHAPITRE Ier – Zone urbaine UA****Caractère**

Zone urbaine à forte densité, privilégiant l'habitat, le commerce et les services, où les constructions, réalisées à l'alignement des voies, doivent présenter un aspect de continuité.

ARTICLE UA.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère collectif ; les installations commerciales ;
- les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;
- les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;
- les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ;
- sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

ARTICLE UA.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les activités primaires ;
- les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**UA.3-1**

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

UA.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...). Un certain nombre de parcelles existantes résultent du partage de terrains ayant entraîné la création d'un premier lot le long de la voie, un second lot se trouvant en arrière et dont l'accès n'est prévu que par une étroite bande de terrain. La constructibilité d'un tel lot arrière ne pourra être confirmée que dans la mesure où il sera possible, éventuellement grâce à un accord de voisinage, de disposer d'un passage d'accès d'au moins 4,50 mètres d'emprise et de 4,50 mètres de hauteur libre, les constructions pouvant être étendues au-dessus du passage notamment pour assurer la continuité visuelle du domaine bâti le long de la voie principale.

UA.3-3 - Servitude de passage

Tous les terrains sont grevés d'une servitude de 3 mètres de largeur pour permettre la continuité du passage des piétons le long des voies. Son emprise est portée à 3,50 mètres le long de la partie du boulevard des Pomare en front de mer. Par exception, en raison de la situation des immeubles commerciaux existants, du contexte parcellaire et du caractère particulier et principalement piétonnier de ces voies, le long de l'alignement sud de la rue Jean Gilbert, la servitude y est limitée à une emprise de 1,20 mètre. Pour assurer la continuité du passage des piétons, la collectivité peut ainsi prendre en charge un déplacement des clôtures des terrains non bâtis, ou occupés suivant des normes de construction antérieures, dans une limite d'emprise de 3 mètres. En cas de construction -ou reconstruction- ultérieure, la reconstitution d'un passage provisoire et protégé doit être assurée jusqu'à l'achèvement du chantier.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Du fait du principe de construction des immeubles à l'alignement des voies, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'y a pas de caractéristiques minimales de dimension opposables aux terrains existants. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou pour des accessoires de voirie ou de réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, la création de nouvelles parcelles n'est possible qu'avec une superficie minimale de 400 mètres carrés pour chaque lot créé, y compris le surplus de propriété éventuel. Leur forme devra en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et elles devront disposer d'une largeur de façade sur voie de 6 mètres.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**UA.6-1**

Les constructions doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises de places ou espaces publics. A l'intersection des voies, les bâtiments devront respecter un pan coupé de 5 mètres en rez-de-chaussée et sur une hauteur minimale de 4,50 mètres.

UA.6-2 Galerie couverte

Il y a obligation de recul sur alignement à rez-de-chaussée formant galerie couverte le long de toutes les voies et places sur l'emprise de la servitude de passage des piétons. Cette galerie doit avoir une emprise de 3 mètres (portée à 3,50 mètres le long du boulevard des Pomare en front de mer, depuis le pont sur la Tipaerui, jusqu'à l'avenue du Prince-Hiñoï). Le sol, en revêtement et profils, doit répondre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la hauteur libre sous poutre ne doit pas être inférieure à 3 mètres. La face externe des piliers des galeries doit se trouver normalement à 0,25 mètre en retrait de l'alignement, tout en laissant un passage libre minimal de 2,20 mètres par rapport aux vitrines (2,70 mètres le long du boulevard des Pomare). Des aménagements spécifiques peuvent être autorisés en fonction de contraintes de construction, par exemple pour des accès ou entrées à caractère monumental. Par exception, la servitude y étant limitée à une emprise de 1,20 mètre et le long des alignements sud de la rue Jean-Gilbert et ouest du boulevard d'Alsace, les étages des immeubles y seront en encorbellement simple, sans poteaux le long de l'alignement. De même, le long de la voie désignée rue Titivaivai (anciennement passage Cardella), les immeubles y seront en encorbellement de 1,20 mètre.

UA.6-3 - Retraits et saillies

Des retraits ponctuels restent envisageables, par exemple pour assurer la préservation d'un arbre intéressant ou la mise en valeur d'un espace planté. Dans ce cas, la continuité du cheminement piétonnier -la galerie pouvant éventuellement être partiellement dissociée de certains éléments de l'immeuble- doit rester assurée sans obliger à des détours importants ou malcommodes. Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles le long des voies dont l'emprise atteint 10 mètres, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre en projection horizontale. En outre, aucun de ces éléments ne pourra se trouver à moins de 4,50 mètres du sol de la voie. De telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,5 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade normale sur voie de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UA.7-5 et UA.8-2). Le décompte justificatif global de ces saillies est à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

UA.6-4 - Cas particulier de certaines voies

Le long des voies privées existantes susceptibles d'être classées en raison de leur longueur ou du nombre de propriétés desservies, mais dont l'emprise n'a pas été fixée sur le document graphique du P.G.A. et n'atteint pas 8 mètres, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'axe de ces voies, cette limite de construction se substituant alors à l'alignement jusqu'à l'éventuel classement de la voie dans le domaine public.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**UA.7-1**

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en limite de propriété en façade, et notamment pour la galerie couverte qui doit permettre un cheminement continu à l'abri du soleil et de la pluie sans présenter d'interruption le long de la voie.

UA.7-2

À l'intérieur d'une bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté est acquise d'office (aucune autorisation à obtenir des propriétaires voisins). Lorsque la limite arrière du terrain se trouve elle-même à l'intérieur de la bande des 17 mètres, la contiguïté y est limitée à la hauteur normale de façade de 16,50 mètres (cf. article UA.10-1) sauf accord des propriétaires concernés en vue d'une réalisation commune ou coordonnée.

UA.7-3

À l'extérieur de cette bande, la construction de bâtiments joignant la limite séparatrice est autorisée, la contiguïté correspondante étant également acquise d'office, à condition que leur hauteur totale en limite n'excède pas 7 mètres (non compris la réalisation de relevés de protection qui seraient imposés pour des impératifs de sécurité contre l'incendie).

UA.7-4

Pour les parties d'immeuble qui ne sont pas en contiguïté, le plan vertical des façades doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à la limite considérée.

UA.7-5 - Saillies

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. Pour des façades arrières, de telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise au-delà de l'emprise de la bande dite "des 17 mètres" et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées.

La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade normale considérée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface S d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient

possibles au titre des articles UA.6-3 et UA.8-2), le décompte justificatif global de ces saillies étant à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

UA.7-6 - Limite de zones

Lorsque la limite de parcelle considérée est une limite de zone, à l'intérieur de la bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté acquise d'office est limitée à une hauteur de 7 mètres. Exceptionnellement, des accords de voisinage pourront y être négociés entre les deux propriétaires voisins conduisant à des solutions différentes pour permettre des transitions adaptées en cas de réalisation commune, ou de constructions coordonnées, ou pour un objectif de mise en valeur esthétique. Au delà de la bande des 17 mètres, il n'y a pas de contiguïté acquise d'office hors celle résultant de la réciprocité d'une contiguïté existante, mais des accords réciproques pourront toutefois être négociés.

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

UA.8-1

Les constructions et corps de bâtiment en vis-à-vis doivent respecter entre leurs façades respectives une distance minimale de 10 mètres. Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts servant à l'éclairage naturel de locaux habitables, doivent respecter cette même distance.

UA.8-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, etc., sont possibles sur ces façades intérieures, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L correspond à la longueur exprimée en mètres de la façade considérée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface S d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UA.6-3 et UA.7-5), le décompte justificatif global de ces saillies étant à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limitation de l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres.

UA.10-2

Les toitures sont délimitées par des pentes à 45° sous lesquelles doivent être contenus tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eaux solaires. La hauteur maximale au faitage (ou en bordure haute d'un pan de couverture assimilable) ne peut dépasser la valeur de 25 mètres. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre en hauteur. Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

UA.10-3

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher ou autre signal peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance (D) de la limite ou de l'alignement opposé n'engage, en fonction de sa hauteur (H) au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

UA.10-4

La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion dans le site urbain, est nécessaire en cas d'élément en saillie dépassant la hauteur de 30 mètres au-dessus du sol.

UA.10-5 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur de référence d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposable en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

En cas de façade longue, plusieurs décompositions en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

UA.10-6 - Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 mètres.

UA.10-7 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une homogénéité générale reposant sur le triple dispositif suivant :

galerie couverte au niveau du sol, continuité du plan général des façades sur alignement, volume de toiture défini par des pentes à 45°. Les possibilités de saillies pour des éléments tels les bandeaux décoratifs, débord de toiture, auvents, protections solaires, balcons, oriels, autres accessoires de façades et ouvertures d'éclairage en toiture sont utilisables pour éviter le risque d'une uniformité banale des constructions. Afin d'éviter toute modification ultérieure intempestive, les projets d'immeubles doivent prévoir dès le stade de la demande du permis de construire les dispositions retenues pour l'implantation d'appareils de climatisation, même s'il n'est pas envisagé de les mettre en place au stade de la construction initiale, afin que ces appareils et dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masqués à la vue. Tous les accessoires importants de toiture tels les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, ainsi que les éléments de terrasse-solarium, doivent être étudiés pour se trouver en dessous du plan de toiture, les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration. Sous la même réserve, peuvent être intégrés à la toiture des éléments de jardin suspendu. D'une façon générale, les éléments en toitures-terrasses doivent être limitées à ceux fonctionnellement indispensables. Les façades très vitrées de type "mur-rideau" ne sont pas prohibées mais doivent être utilisées à bon escient afin de s'intégrer dans le site urbain, par exemple pour contribuer à atténuer un effet de masse. A défaut de traitement particulier elles sont à éviter lorsque, en fonction de leur orientation, elles risquent de provoquer des réverbérations excessives pour les habitants d'immeubles proches en vis-à-vis. A défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**UA.12-1**

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UA.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UA.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé (dispositions cumulatives) :

1,5 place par logement (avec arrondissement à l'entier supérieur) ;

1 place par tranche de 30 mètres carrés ou partie de tranche de 30 mètres carrés complémentaire de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

1 place pour 3 chambres d'hôtel ;

1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;

1 place pour 30 mètres carrés ou partie de tranche de 30 mètres carrés complémentaire de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation ;

1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

UA.12-4

Dans le cas d'opérations comprenant dans un seul ensemble, la construction de logements, ainsi que celle de commerces et/ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

Calcul du nombre (P) obligatoire en fonction du nombre (X) déterminé suivant les dispositions de l'article UA.12-3	
X	P
de 1 à 20 places	X
de 21 à 50 places	20 + 80 % de (X-20)
de 51 à 75 places	44 + 70 % de (X-51)
de 76 à 100 places	61 + 60 % de (X-76)

Le nombre ainsi calculé doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur. En cas de programme important qui dépasserait 100 places, la même formule continuerait à s'appliquer par tranche (ou partie de tranche) de 25 places avec à chaque fois un abattement supplémentaire de 10 %.

UA.12-5

Par exception, lorsque la taille ou la forme du terrain ne permettent pas, compte tenu de la part prise par les rampes et aires de manœuvre ou de circulation, de réaliser le nombre de places de stationnement nécessaires sauf à remettre en cause le programme et ne plus s'insérer dans la continuité volumétrique des constructions définie par le présent règlement, le constructeur peut être considéré comme ayant satisfait à ses obligations réglementaires en la matière s'il affecte au stationnement des véhicules (y compris accès et circulations hors emprise de la galerie couverte) une superficie aménagée au moins égale à 1 fois la superficie constructible de la parcelle ou du terrain à bâtir.

Cette disposition n'est toutefois applicable que dans la mesure où n'aurait pas été mis en place un programme de participation des promoteurs à la réalisation de parkings publics.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout espace libre ou préservé de construction, visible le long d'une voie, doit faire l'objet d'un aménagement paysagé, de préférence végétal.

CHAPITRE 2 – Zone urbaine UB-a

Caractère

Zone urbaine à moyenne densité, destinée à recevoir des habitations collectives et éventuellement individuelles, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Les bâtiments, généralement non jointifs, et élevés, sont construits en retrait de l'alignement.

ARTICLE UB-A.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions : les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère collectif ; les installations commerciales ; les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ; les activités secondaires compatibles avec l'habitat ; les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ; sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

ARTICLE UB-A.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

les activités primaires ; les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ; les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place.

ARTICLE UB-A.3 - ACCES ET VOIRIE

UB-A.3-1

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet. Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UB-A.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE UB-A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UB-A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

UB-A.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou de réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de nouvelles parcelles qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

UB-A.5-2

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UB-A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

UB-A.6-1

Le plan vertical d'une façade doit respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique, l'emprise d'un espace public ou la limite d'une voie privée.

UB-A.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-a.7-2 et UB-a.8-4).

UB-A.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant la voie.

UB-A.6-4

En outre, dans le cas d'une façade élevée prévue par l'article UB-a.10-3, en fonction de sa hauteur (H), elle doit respecter un recul (D) par rapport à l'alignement opposé de cette voie, ou sa limite opposée s'agissant d'une voie privée, suivant la formule :

$$D = H / 2$$

ARTICLE UB-A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**UB-A.7-1**

Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter un recul minimal de 6 mètres.

UB-A.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-a.6-2 et UB-a.8-4).

UB-A.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°. Un accord avec le propriétaire voisin n'est pas nécessaire pour cette contiguïté, mais le pignon aveugle restant visible de la construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu. Si l'élément à simple rez-de-chaussée en contiguïté fait partie d'un immeuble plus important comportant des étages en retrait par rapport à la limite, la façade de ces éléments en retrait doit respecter par rapport à celle-ci le recul minimal de 6 mètres.

UB-A.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de plus de 4 mètres de hauteur de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors y être sensiblement équivalentes. Celui des deux qui ne serait pas édifié en même temps doit alors faire l'objet d'un avant-projet sommaire présenté à l'appui de l'accord. Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique. Si l'un des immeubles comporte des étages supérieurs en retrait par rapport à la limite, leur façade doit respecter par rapport à celle-ci le recul minimal de 6 mètres.

UB-A.7-5

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin et sans être visibles.

UB-A.7-6

Dans le cas des façades élevées prévues par l'article UB-a.10-3, celles-ci devront respecter par rapport aux limites un recul minimal de 8 mètres.

ARTICLE UB-A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**UB-A.8-1**

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UB-A.8-2

Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur (H) de leur façade, une distance de recul (D) déterminée comme suit :

Hauteur H des constructions	Distance D à respecter
simple R-d-c	D = 6 mètres
H > 7 mètres	D = 8 mètres
H > 10 mètres	D = 10 mètres

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter. Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UB-A.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes. Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol. Les façades en vis-à-vis autour de patios ouverts doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UB-A.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-a.6-2 et UB-a.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

ARTICLE UB-A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UB-a.13.

ARTICLE UB-A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**UB-A.10-1**

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 22,70 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°. Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recouplement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur. Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

UB-A.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition que leurs faces verticales n'engagent pas les règles de reculement définies aux articles UB-a.6 et UB-a.7.

UB-A.10-3

Exceptionnellement, des façades pourront dépasser cette hauteur de 22,70 mètres, sous réserve de la consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion de l'ensemble immobilier dans le site urbain. La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour le même objet, est également nécessaire en cas d'élément de faîtage ou toiture dépassant la hauteur de 30 mètres.

UB-A.10-4 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément. En cas de façade longue, plusieurs décomposition en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

UB-A.10-5 - Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 mètres.

UB-A.10-6 - Façade en pente

Les mêmes principes de mesure et décomposition s'appliquent lorsque le haut de la façade est lui-même en pente.

UB-A.10-7 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE UB-A.1 - ASPECT EXTERIEUR**UB-A.11-1**

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les toitures devront dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne devront pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. D'une façon générale, les éléments de toitures-terrasses simples doivent être limités à ceux strictement indispensables. À défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns. Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés

après coup. La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés. Les façades très vitrées de type "mur-rideau" ne sont pas prohibées mais doivent être utilisées à bon escient afin de s'intégrer dans le site urbain, par exemple pour contribuer à atténuer un effet de masse. A défaut de traitement particulier elles sont à éviter lorsque, en fonction de leur orientation, elles risquent de provoquer des réverbérations excessives pour les habitants d'immeubles proches en vis-à-vis.

UB-A.11-2

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades et/ou des toitures est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UB-A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**UB-A.12-1**

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UB-A.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement, et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, peut être interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UB-A.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé (dispositions cumulatives) :

1,5 place par logement ;

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

1 place pour 3 chambres d'hôtel ;

1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;

1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation ;

1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

UB-A.12-4

Dans le cas d'opérations comprenant, dans un seul ensemble, la construction de logements et celle de commerces et/ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

Calcul du nombre (P) obligatoire en fonction du nombre (X) déterminé suivant les dispositions de l'article UB-a.12-3	
X	P
de 1 à 20 places	X
de 21 à 50 places	20 + 80 % de (X-20)
de 51 à 75 places	44 + 70 % de (X-51)
de 76 à 100 places	61 + 60 % de (X-76)

Le nombre ainsi calculé doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

En cas de programme important qui dépasserait 100 places, la même formule continuerait à s'appliquer par tranche (ou partie de tranche) de 25 places avec à chaque fois un abattement supplémentaire de 10 %.

ARTICLE UB-A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**UB-A.13-1**

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;

une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;

une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale. Le décompte de la superficie végétalisée sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

UB-A.13-2 - Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété pourront être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées. Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments maçonnés seront soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement. Pour des impératifs de visibilité et de

sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres. Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

CHAPITRE 3 – Zone urbaine UB-b

Caractère

Zone urbaine à moyenne densité, destinée à recevoir des habitations collectives et éventuellement individuelles, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Les bâtiments, généralement non jointifs, sont construits en retrait de l'alignement et leur hauteur est plus limitée qu'en zone UB-a.

ARTICLE UB-B.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère collectif ; les installations commerciales ; les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ; les activités secondaires compatibles avec l'habitat ; les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ; sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

ARTICLE UB-B.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

les activités primaires ;
les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place.

ARTICLE UB-B.3 - ACCES ET VOIRIE

UB-B.3-1

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet). Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UB-B.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE UB-B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UB-B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

UB-B.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de nouvelles parcelles qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

UB-B.5-2

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UB-B.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

UB-B.6-1

Le plan vertical d'une façade doit respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique, l'emprise d'un espace public ou la limite d'une voie privée.

UB-B.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-b.7-2 et UB-b.8-4).

UB-B.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant la voie.

ARTICLE UB-B.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**UB-B.7-1**

Par rapport à une limite latérale ou arrière, le plan vertical de toute façade doit respecter un recul minimal de 6 mètres.

UB-B.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-b.6-2 et UB-b.8-4).

UB-B.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°. Un accord avec le propriétaire voisin n'est pas nécessaire pour cette contiguïté, mais le pignon aveugle restant visible de la construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu. Si l'élément à simple rez-de-chaussée en contiguïté fait partie d'un immeuble plus important comportant des étages en retrait par rapport à la limite, la façade de ces éléments en retrait doit respecter par rapport à celle-ci, au niveau du sol, le recul minimal de 6 mètres.

UB-B.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors y être sensiblement équivalentes. Celui des deux qui ne serait pas édifié en même temps doit alors faire l'objet d'un avant-projet sommaire présenté à l'appui de l'accord. Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique. Si l'un des immeubles comporte des étages supérieurs en retrait par rapport à la limite, leur façade doit respecter par rapport à celle-ci le recul minimal de 6 mètres.

UB-B.7-5

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin et sans être visibles.

ARTICLE UB-B.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**UB-B.8-1**

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UB-B.8-2

Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur (H) de leur façade, une distance de recul minimal (D) déterminée comme suit :

Hauteur H des constructions	Distance D à respecter
simple R-d-c	D = 6 mètres
H > 7 mètres	D = 8 mètres
H > 10 mètres	D = 10 mètres

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter. Entre les façades ou parties de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UB-B.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes. Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol. Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UB-B.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-b.6-2 et UB-b.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

ARTICLE UB-B.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UB-b.13.

ARTICLE UB-B.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB-B.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°. Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur. Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

UB-B.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition que leurs faces verticales n'engagent pas les règles de reculement définies aux articles UB-b.6 et UB-b.7.

UB-B.10-3

La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion dans le site urbain, est nécessaire en cas d'élément de toiture dépassant la hauteur de 25 mètres.

UB-B.10-4 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément. En cas de façade longue, plusieurs décompositions en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

UB-B.10-5 - Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 mètres.

UB-B.10-6 - Façade en pente

Les mêmes principes de mesure et décomposition s'appliquent lorsque le haut de la façade est lui-même en pente.

UB-B.10-7 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE UB-B.11 - ASPECT EXTERIEUR

UB-B.11-1

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les toitures devront dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc... Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne devront pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. D'une façon générale, les éléments de toitures-terrasses simples doivent être limités à ceux strictement indispensables. A défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns. Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup. La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés. Les façades très vitrées de type "mur-rideau" ne sont pas prohibées mais doivent être utilisées à bon escient afin de s'intégrer dans le site urbain, par exemple pour contribuer à atténuer un effet de masse. A défaut de traitement particulier elles sont à éviter lorsque, en fonction de leur orientation, elles risquent de provoquer des réverbérations excessives pour les habitants d'immeubles proches en vis-à-vis.

UB-B.11-2

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades ou des toitures est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UB-B.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

UB-B.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UB-B.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UB-B.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

1,5 place par logement ;

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

place pour 3 chambres d'hôtel ;

place pour 2 lits d'hospitalisation ;

1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation ;

place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement. Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

UB-B.12-4

Dans le cas d'opérations comprenant, dans un seul ensemble, la construction de logements et celle de commerces et/ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

Calcul du nombre (P) obligatoire en fonction du nombre (X) déterminé suivant les dispositions de l'article UB-b.12-3	
X	P
de 1 à 20 places	X
de 21 à 50 places	20 + 80 % de (X-20)
de 51 à 75 places	44 + 70 % de (X-51)
de 76 à 100 places	61 + 60 % de (X-76)

Le nombre ainsi calculé doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur. En cas de programme important qui dépasserait 100 places, la même formule continuerait à s'appliquer par tranche (ou partie de tranche) de 25 places avec à chaque fois un abattement supplémentaire de 10 %.

ARTICLE UB-B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**UB-B.13-1**

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;

une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;

une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

Le décompte de la superficie végétalisée sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

UB-B.13-2 - Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété pourront être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées. Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments maçonnés seront soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement. Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres. Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

UB-B.13-3 - Murs de soutènement, enrochements

Les murs de soutènement des talus en déblais doivent être limités au strict nécessaire et, autant que possible, associés aux éléments de construction des immeubles. Les murs ou enrochements contenant des parties en remblai doivent être évités au maximum. Dans tous les cas, leur partie visible doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective pouvant être entretenue.

CHAPITRE 4 – Zone urbaine UC-a**Caractère**

Zone urbaine en bord de mer, à faible densité, destinée à recevoir des habitations individuelles et collectives, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Les bâtiments sont construits en retrait de l'alignement.

ARTICLE UC-A.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère individuel ; les installations commerciales ; les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ; les activités secondaires compatibles avec l'habitat ; les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la

superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ; sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

ARTICLE UC-A.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

les activités primaires ;

les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ; les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place.

ARTICLE UC-A.3 - ACCES ET VOIRIE

UC-A.3-1

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres.

UC-A.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE UC-A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UC-A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

UC-A.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

UC-A.5-2

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UC-A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

UC-A.6-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics (non compris le bord de mer), un recul minimal de 6 mètres.

UC-A.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-a.7-2 et UC-a.8-4).

UC-A.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

UC-A.6-4

Sauf dans le cas de constructions ayant un caractère communautaire ou touristique et pour lesquels existe une nécessité justifiable d'implantation en bord de mer, le recul des constructions devra laisser par rapport à la délimitation du domaine public maritime une marge minimale de protection de 15 mètres.

ARTICLE UC-A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

UC-A.7-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport à toute limite de propriété un recul minimal de 6 mètres.

UC-A.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-a.6-2 et UC-a.8-4).

UC-A.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°.

UC-A.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes. Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

UC-A.7-5

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin sur cette limite. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin.

ARTICLE UC-A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UC-A.8-1

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UC-A.8-2

Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur H de leur façade, une distance de recul minimal D déterminée comme suit :

Hauteur H des constructions	Distance D à respecter
simple R-d-c	D = 6 mètres
H > 7 mètres	D = 8 mètres

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter. Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UC-A.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes. Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol. Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UC-A.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-a.6-2 et UC-a.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

ARTICLE UC-A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UC-a.13.

ARTICLE UC-A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC-A.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 10 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°. Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur. Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils

doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

UC-A.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance "D" de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

UC-A.10-3 - Façade en pente

Lorsque le haut de la façade est en pente, la hauteur de celle-ci se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

UC-A.10-4 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE UC-A.11 - ASPECT EXTERIEUR**UC-A.11-1**

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup. La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

UC-A.11-2

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UC-A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**UC-A.12-1**

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UC-A.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UC-A.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

1,5 place par logement ;

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

1 place pour 3 chambres d'hôtel ;

1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;

1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;

1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

UC-A.12-4

Dans le cas d'opérations comprenant, dans un seul ensemble, la construction de logements et celle de commerces et/ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

Calcul du nombre (P) obligatoire en fonction du nombre (X) déterminé suivant les dispositions de l'article UC-a.12-3	
X	P
de 1 à 20 places	X
de 21 à 50 places	20 + 80 % de (X-20)
de 51 à 75 places	44 + 70 % de (X-51)
de 76 à 100 places	61 + 60 % de (X-76)

Le nombre ainsi calculé doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

ARTICLE UC-A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**UC-A.13-1**

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :
 une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
 une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
 une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

UC-A.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

UC-A.13-3

Le bord de mer sera obligatoirement planté.

UC-A.13-4 - Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété peuvent être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées. Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments maçonnés sont soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement. A l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

CHAPITRE 5 - Zone urbaine UC-b**Caractère**

Zone urbaine à faible densité, destinée à recevoir des habitations individuelles et collectives, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Les bâtiments sont construits en retrait de l'alignement.

ARTICLE UC-B.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère individuel ;

les installations commerciales ;

les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;

les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;

les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ; sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1re catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

ARTICLE UC-B.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

les activités primaires ;

les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;

les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place.

ARTICLE UC-B.3 - ACCES ET VOIRIE**UC-B.3-1**

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet). Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UC-B.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE UC-B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UC-B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**UC-B.5-1**

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou

destinées à des accessoires de voirie, ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

UC-B.5-2

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UC-B.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS**UC-B.6-1**

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 mètres.

UC-B.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble.

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-b.7-2 et UC-b.8-4).

UC-B.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la voie.

UC-B.6-4

Exceptionnellement, notamment en cas de terrain en pente en contre-bas d'une voie, et à condition d'être au moins à 4 mètres de l'axe de celle-ci au cas où elle n'a pas une emprise de 8 mètres, des abris légers à véhicules ou "car-port", indépendants du volume fermé des constructions, pourront être implantés à l'intérieur de la marge de recul de celles-ci.

ARTICLE UC-B.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**UC-B.7-1**

Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule :

$$D = H / 2$$

avec un minimum de 6 mètres.

UC-B.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-b.6-2 et UC-b.8-4).

UC-B.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°.

UC-B.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes. Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

UC-B.7-5

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin sur cette limite. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin.

ARTICLE UC-B.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**UC-B.8-1**

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UC-B.8-2

Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur H de leur façade, une distance de recul minimal D déterminée comme suit :

Hauteur H des constructions	Distance D à respecter
simple R-d-c	D = 6 mètres
H > 7 mètres	D = 8 mètres
H > 10 mètres	D = 10 mètres

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter. Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UC-B.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes. Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol. Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UC-B.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble.

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-b.6-2 et UC-b.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

ARTICLE UC-B.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UC-b.13.

ARTICLE UC-B.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC-B.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°. Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur. Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention. Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est appliquée à la façade dont le pied visible correspond à l'altitude du sol la moins élevée, l'altitude du haut de cette façade devenant l'altitude maximale de référence pour l'ensemble du corps de bâtiment.

UC-B.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

UC-B.10-3

La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion dans le site urbain, est nécessaire en cas d'élément de toiture dépassant la hauteur de 25 mètres.

UC-B.10-4 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément. En cas de façade longue, plusieurs décompositions en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

UC-B.10-5 - Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 mètres.

UC-B.10-6 - Façade en pente

Les mêmes principes de mesure et décomposition s'appliquent lorsque le haut de la façade est lui-même en pente.

UC-B.10-7 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE UC-B.11 - ASPECT EXTERIEUR**UC-B.11-1**

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup. La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

UC-B.11-2

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UC-B.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**UC-B.12-1**

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UC-B.12 .

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UC-B.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

1,5 place par logement ;

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc...), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

1 place pour 3 chambres d'hôtel ;

1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;

1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;

1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

UC-B.12-4

Dans le cas d'opérations comprenant, dans un seul ensemble, la construction de logements et celle de commerces et / ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

Calcul du nombre (P) obligatoire en fonction du nombre (X) déterminé suivant les dispositions de l'article UC-b.12-3	
X	P
de 1 à 20 places	X
de 21 à 50 places	20 + 80 % de (X-20)
de 51 à 75 places	44 + 70 % de (X-51)
de 76 à 100 places	61 + 60 % de (X-76)

Le nombre ainsi calculé doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur. En cas de programme important qui dépasserait 100 places, la même formule continuerait à s'appliquer par tranche (ou partie de tranche) de 25 places avec à chaque fois un abattement supplémentaire de 10 %.

ARTICLE UC-B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**UC-B.13-1**

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;

une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;

une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

UC-B.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

UC-B.13-3 – Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété peuvent être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées. Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments maçonnés sont soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement. A l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

UC-B.13-4 - Murs de soutènement, enrochements

Les murs de soutènement des talus en déblais doivent être limités au strict nécessaire et, autant que possible, associés aux éléments de construction des immeubles. Les murs ou enrochements contenant des parties en remblai doivent être évités au maximum. Dans tous les cas, leur partie visible doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective pouvant être entretenue.

CHAPITRE 6 - Zone urbaine UC-c**Caractère**

Zone urbaine à faible densité, constituée par certains flancs de vallée où les terrassements doivent, tant pour des raisons de stabilité générale que d'aspect, être impérativement limités, destinée à ne recevoir que de petits ensembles collectifs d'habitation, et quelques services fonctionnels liés. Les bâtiments sont construits en retrait de l'alignement.

ARTICLE UC-C.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère collectif ; les équipements généraux et activités de service directement liés au programme d'habitat concerné.

ARTICLE UC-C.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

les activités incompatibles avec l'habitat ou n'étant pas la conséquence directe du bon fonctionnement d'un programme d'habitat; les entrepôts ou dépôts isolés non liés au fonctionnement des ensembles d'habitation.

ARTICLE UC-C.3 - ACCES ET VOIRIE**UC-C.3-1**

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet). Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UC-C.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE UC-C.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UC-C.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**UC-C.5-1**

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 1 000 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres. Hors le cas de celles à l'usage de voirie, ou pour des accessoires de voirie ou de réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions.

UC-C.5-2

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UC-C.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS**UC-C.6-1**

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 mètres.

UC-C.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-c.7-2 et UC-c.8-4).

UC-C.6-3

Dans le cas où des parties d'une construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la voie.

UC-C.6-4

Exceptionnellement, notamment en cas de terrain en pente en contrebas d'une voie, et à condition d'être au moins à 4 mètres de l'axe de celle-ci au cas où elle n'a pas une emprise de 8 mètres, des abris légers à véhicules ou "car-port", indépendants du volume fermé des constructions, pourront être implantés à l'intérieur de la marge de recul de celles-ci.

ARTICLE UC-C.7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

UC-C.7-1

Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule :

$$D = H / 2$$

avec un minimum de 6 mètres.

UC-C.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-c.6-2 et UC-c.8-4).

UC-C.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°.

UC-C.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes. Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

UC-C.7-5

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin sur cette limite. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant le terrain voisin.

ARTICLE UC-C.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UC-C.8-1

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UC-C.8-2

Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur H de leur façade, une distance de recul minimal D déterminée comme suit :

Hauteur H des constructions	Distance D à respecter
simple R-d-c	D = 6 mètres
H > 7 mètres	D = 8 mètres
H > 10 mètres	D = 10 mètres

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter. Lorsqu'il n'y a pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UC-C.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes. Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol. Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UC-C.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-c.6-2 et UC-c.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

ARTICLE UC-C.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UC-c.13.

ARTICLE UC-C.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**UC-C.10-1**

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°. Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur. Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention. Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est appliquée à la façade dont le pied visible correspond à l'altitude du sol la moins élevée, l'altitude du haut de cette façade devenant l'altitude maximale de référence pour l'ensemble du corps de bâtiment.

UC-C.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

UC-C.10-3

La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion dans le site urbain, est nécessaire en cas d'élément de toiture dépassant la hauteur de 25 mètres.

UC-C.10-4 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément. En cas de façade longue, plusieurs décompositions en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

UC-C.10-5 - Façade de construction à niveaux décalés

En cas de construction avec niveaux décalés pour une meilleure adaptation à un terrain en pente, la façade est décomposée en éléments successifs qui correspondent à chaque décalage de niveau, la hauteur maximale se vérifiant alors suivant les dispositions du dernier alinéa de l'article UC-c.10-1 appliquées à chacun de ces éléments.

UC-C.10-6 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE UC-C.11 ASPECT EXTERIEUR**UC-C.11-1**

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup. La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

UC-C.11-2

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UC-C.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**UC-C.12-1**

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UC-C.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UC-C.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

1,5 place par logement ;

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

ARTICLE UC-C.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**UC-C.13-1**

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;

une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;

une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale

UC-C.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

UC-C.13-3 - Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété peuvent être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées.

Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments maçonnés sont soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement. A l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

UC-C.13-4 - Murs de soutènement, enrochements

Les murs de soutènement des talus en déblais doivent être limités au strict nécessaire et, autant que possible, associés aux éléments de construction des immeubles. Les murs ou enrochements contenant des parties en remblai doivent être évités au maximum. Dans tous les cas, leur partie visible doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective pouvant être entretenue.

CHAPITRE 7 - Zone urbaine UC-d**Caractère**

Zone urbaine de colline, à faible densité, destinée à recevoir des habitations individuelles à caractère résidentiel et éventuellement collectives. Les bâtiments sont construits en retrait de l'alignement.

ARTICLE UC-D.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère individuel ;

les installations commerciales ;

les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires.

ARTICLE UC-D.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

les activités primaires ;

les activités secondaires ;

les entrepôts ou dépôts.

ARTICLE UC-D.3 ACCES ET VOIRIE**UC-D.3-1**

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse doivent être

aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet). Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UC-D.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE UC-D.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UC-D.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

UC-D.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

UC-D.5-2

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UC-D.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

UC-D.6-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 mètres.

UC-D.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-d.7-2 et UC-d.8-4).

UC-D.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la voie.

UC-D.6-4

Exceptionnellement, notamment en cas de terrain en pente en contrebas d'une voie, et à condition d'être au moins à 4 mètres de l'axe de celle-ci au cas où elle n'a pas une emprise de 8 mètres, des abris légers à véhicules ou "car-port", indépendants du volume fermé des constructions, pourront être implantés à l'intérieur de la marge de recul de celles-ci.

ARTICLE UC-D.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

UC-D.7-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 m.

UC-D.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-d.6-2 et UC-d.8-4).

UC-D.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes. Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

UC-D.7-4

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin sur cette limite. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin.

ARTICLE UC-D.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UC-D.8-1

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UC-D.8-2

Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur H de leur façade, une distance de recul minimal D déterminée comme suit :

Hauteur H des façades	Distance D à respecter
simple R-d-c	D = 6 mètres
H > 7 mètres	D = 8 mètres
H > 10 mètres	D = 10 mètres

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter. Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UC-D.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes. Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol. Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UC-D.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble: Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-d.6-2 et UC-d.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

ARTICLE UC-D.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UC-d.13.

ARTICLE UC-D.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC-D.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 7 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Un étage en retrait suivant $L = H$ est possible au-dessus de cette hauteur. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 15°. Tous les accessoires tels cage d'escalier, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recouplement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur. Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage de parties sous toiture, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est appliquée à la façade dont le pied visible correspond à l'altitude du sol la plus élevée.

UC-D.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 15°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

UC-D.10-3 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure au point où l'altitude du sol en pied de façade est la plus élevée, et sans que la hauteur de cette façade puisse dépasser 11 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle peut être décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur se vérifiant alors au point où l'altitude du sol en pied de chaque élément est la plus élevée, mais sans que la hauteur de cet élément puisse dépasser 11 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse. En cas de

façade longue, plusieurs décompositions en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

UC-D.10-4 - Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 mètres, mais sans que la hauteur d'aucune de ces façades puisse dépasser 11 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse.

UC-D.10-5 - Façade en pente

Les mêmes principes de mesure et décomposition s'appliquent lorsque le haut de la façade est lui-même en pente.

UC-D.10-6 - Façade de construction à niveaux décalés

En cas de construction avec niveaux décalés pour une meilleure adaptation à un terrain en pente, la façade correspondante est décomposée en éléments successifs qui correspondent à chaque décalage de niveau. La hauteur d'aucun élément ne peut dépasser 7 mètres au point où l'altitude du sol en pied de cet élément est la plus élevée, et 11 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse. En partie la plus haute de la façade, les dispositions de l'article UC-d.10-4 relatives au retour de la hauteur d'une façade adjacente ne sont pas applicables.

UC-D.10-7 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE UC-D.11 - ASPECT EXTERIEUR

UC-D.11-1

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup. La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

UC-D.11-2

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UC-D.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

UC-D.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UC-D.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UC-D.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

1,5 place par logement ;

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, etc) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

1 place pour 3 chambres d'hôtel ;

1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;

1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;

1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

ARTICLE UC-D.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UC-D.13-1

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;

une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;

une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

UC-D.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

UC-D.13-3 - Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété peuvent être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées. Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments maçonnés sont soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement. À l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

UC-D.13-4 - Murs de soutènement, enrochements

Les murs de soutènement des talus en déblais doivent être limités au strict nécessaire et, autant que possible, associés aux éléments de construction des immeubles. Les murs ou enrochements contenant des parties en remblai doivent être évités au maximum. Dans tous les cas, leur partie visible doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective pouvant être entretenue.

CHAPITRE 8 - Secteur d'équipement UE-a**Caractère**

Secteur destiné à recevoir uniquement les équipements et infrastructures liés au fonctionnement des institutions et collectivités ou nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population. En raison de sa destination et/ou de sa localisation, il doit bénéficier d'un effort important en matière d'aménagement paysager, de plantation et d'architecture.

ARTICLE UE-A.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations destinées à l'administration générale et au fonctionnement des institutions et collectivités ;
les installations destinées à la satisfaction des besoins collectifs de la population (locaux scolaires, services administratifs, équipements sportifs, etc. ...) ; les locaux d'habitation correspondant à la destination de l'équipement tels les logements de fonctions ou de gardiennage ; les activités secondaires compatibles avec l'habitat et faisant partie de l'équipement ; sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ; les entrepôts ou dépôts correspondant aux besoins fonctionnels de ces équipements.

ARTICLE UE-A.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

l'habitat permanent sauf celui correspondant au fonctionnement de l'équipement ou à son gardiennage ; les activités secondaires incompatibles avec la zone environnante ou polluantes ; les lotissements.

ARTICLE UE-A.3 - ACCES ET VOIRIE**UE-A.3-1**

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, les installations et équipements doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour. Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UE-A.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE UE-A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UE-A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UE-A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS ET AUX VOIES

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement d'une voie ou place publique. Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. Des éléments particuliers tels un porche monumental et dispositifs accessoires peuvent cependant être implantés dans la marge de recul. Par rapport à des terrains implantés en zone UA, des solutions de continuité peuvent être mises en œuvre pour assurer une prolongation ou une transition par rapport à des constructions en contiguïté latérale.

ARTICLE UE-A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Par rapport à une limite latérale ou arrière, le plan vertical de toute façade doit respecter, en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule :

$$D = H / 2$$

avec un minimum de 6 mètres.

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. Il n'est pas prévu de possibilité de construction en contiguïté acquise d'office sauf l'utilisation en réciprocité d'une contiguïté existante. Des accords de contiguïté ou de voisinage pourront toutefois être négociés.

ARTICLE UE-A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Les bâtiments principaux doivent respecter entre eux une distance de recul minimal de 6 mètres. Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratifs, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possible dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. Cette distance minimale peut être ramenée à 4 mètres si la façade en vis-à-vis est aveugle.

ARTICLE UE-A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation mentionnées par les articles UE-a.6 à UE-a.8.

ARTICLE UE-A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades des constructions ne peuvent normalement dépasser une hauteur de 16,50 mètres, et la hauteur maximale au faîtage (ou en bordure haute d'un pan de couverture assimilable) reste limitée à 25 mètres. Des adaptations sont toutefois possibles dans le contexte de recherche architecturale qui doit prévaloir. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

ARTICLE UE-A.11 - ASPECT EXTERIEUR

La préservation ou la valorisation architecturale devant primer, toute construction doit être étudiée par un architecte.

ARTICLE UE-A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

UE-A.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UE-A.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UE-A.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

1,5 place par logement ;

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, etc) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

1 place pour 3 chambres d'hébergement ;

1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;

1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;

1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

ARTICLE UE-A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Compte tenu de la volonté de valorisation de l'aspect général du secteur, les parties non bâties des terrains et non aménagées pour un usage spécifique ne le permettant pas, doivent être au maximum végétalisées et plantées. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;

une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;

une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

CHAPITRE 9 - Secteur d'équipement UE-b

Caractère

Secteur destiné à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population.

ARTICLE UE-B.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations destinées à la satisfaction des besoins collectifs de la population (locaux scolaires, services administratifs, équipements sportifs, etc.) ; les locaux d'habitation faisant partie de l'équipement tels les locaux d'internat ; les activités secondaires compatibles avec l'habitat et faisant partie de l'équipement, telles celles exercées dans les ateliers scolaires spécialisés ; sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ; les entrepôts ou dépôts correspondant aux besoins fonctionnels de ces équipements.

ARTICLE UE-B.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

l'habitat permanent sauf celui correspondant au fonctionnement de l'équipement ou à son gardiennage ;
les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ou polluantes ;
les lotissements.

ARTICLE UE-B.3 - ACCES ET VOIRIE**UE-B.3-1**

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, les installations et équipements doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour. Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UE-B.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE UE-B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE UE-B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UE-B.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS ET AUX VOIES

Les règles qui s'appliquent sont celles définies pour la zone dans laquelle se trouve implanté le secteur d'équipement.

ARTICLE UE-B.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Les règles qui s'appliquent sont celles définies pour la zone dans laquelle se trouve implanté le secteur d'équipement.

ARTICLE UE-B.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Les bâtiments principaux doivent respecter entre eux une distance de recul minimal de 6 mètres. Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratifs, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possible dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. Cette distance minimale peut être ramenée à 4 mètres si la façade en vis-à-vis est aveugle.

ARTICLE UE-B.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation mentionnées par les articles UE-b.6 à UE-b.8.

ARTICLE UE-B.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles qui s'appliquent sont celles définies pour la zone dans laquelle se trouve implanté le secteur d'équipement.

ARTICLE UE-B.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles qui s'appliquent sont celles définies pour la zone dans laquelle se trouve implanté le secteur d'équipement.

ARTICLE UE-B.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**UE-B.12-1**

Le stationnement des véhicules et engins correspondants 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.

UE-B.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UE-B.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

1,5 place par logement ;

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

1 place pour 3 chambres d'hébergement ;

1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;

1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;
1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.
Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

ARTICLE UE-B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles qui s'appliquent sont celles définies pour la zone dans laquelle se trouve implanté le secteur d'équipement.

CHAPITRE 10 - Zone d'activités secondaires US-a

Caractère

Zone réservée au regroupement d'activités et installations à caractère industriel, artisanal, ou d'entrepôts dont le voisinage n'est pas désirable dans les zones d'habitat.

ARTICLE US-A.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :
les installations industrielles ; les activités artisanales ; les entrepôts.

ARTICLE US-A.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Est interdit :
l'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage (logement d'une superficie maximale de 120 mètres carrés, terrasse comprise).

ARTICLE US-A.3 - ACCES ET VOIRIE

US-A.3-1

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet). Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-A.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des installations qui doivent y être implantées, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE US-A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE US-A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 m. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

ARTICLE US-A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS ET AUX VOIES

US-A.6-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 m.

US-A.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre.

US-A.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la voie.

ARTICLE US-A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

US-A.7-1

Le long des limites intérieures à la zone ou touchant une autre zone d'activité, la contiguïté est acquise d'office sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée. Si la contiguïté n'est pas utilisée, le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 mètres.

US-A.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre.

US-A.7-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin sur cette limite. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant le terrain voisin.

ARTICLE US-A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

US-A.8-1

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

US-A.8-2

Les bâtiments techniques doivent respecter entre leurs façades une distance de recul minimal de 4 mètres. Si l'un des bâtiments est à usage d'habitat, les façades disposant de baies d'éclairiment de ces locaux devront être implanté à 6 mètres des autres constructions. Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La contiguïté entre deux bâtiments est possible.

ARTICLE US-A.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles US-a.6 à US-a.8.

ARTICLE US-A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

US-A.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recouplement) et des éléments destinés à l'éclairiment des combles, sont possibles. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

US-A.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels que cheminée, dispositif d'extraction, peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

US-A.10-3 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

US-A.10-4 - Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 15 mètres.

US-A.10-5 - Façade en pente

Les mêmes principes de mesure et décomposition s'appliquent lorsque le haut de la façade est lui-même en pente.

US-A.10-6 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairiment de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE US-A.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions doit faire l'objet d'un traitement soigné.

ARTICLE US-A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Hors les besoins générés par les activités industrielles proprement dites, le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

1,5 place par logement ;

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

ARTICLE US-A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

US-A.13-1

En cohérence avec les nécessités fonctionnelles d'usage des terrains et abords, les espaces libres des parcelles doivent être au maximum plantés et végétalisés.

US-A.13-2 - Clôtures

Les clôtures en limite de propriété doivent être limitées aux dispositifs habituels de haies et grillages. Des adaptations fonctionnelles limitées sont possibles. Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés.

US-A.13-3 - Murs de soutènement, enrochements

Les murs ou enrochements destinés à contenir des parties de terrain en remblai doivent être évités. S'ils sont indispensables, la partie visible des murs en béton doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective.

CHAPITRE 11 - Zone d'activités secondaires US-b**Caractère**

Zone réservée au regroupement d'activités et installations liées au fonctionnement du Port.

ARTICLE US-B.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions : les installations industrielles liées au fonctionnement du port ; les activités artisanales ; les services d'administration ; les entrepôts.

ARTICLE US-B.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Est interdit :

l'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage et les casernements (logement d'une superficie maximale de 120 mètres carrés, terrasse comprise).

ARTICLE US-B.3 - ACCES ET VOIRIE**US-B.3-1**

Les installations et équipements doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet). Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-B.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des installations qui doivent y être implantées, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE US-B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE US-B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE US-B.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS ET AUX VOIES**US-B.6-1**

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 mètres.

US-B.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre.

ARTICLE US-B.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**US-B.7-1**

Le long des limites intérieures à la zone ou touchant une autre zone d'activité, la contiguïté est acquise d'office sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée. Si la contiguïté n'est pas utilisée, le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 mètres.

US-B.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre.

ARTICLE US-B.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**US-B.8-1**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

US-B.8-2

Les bâtiments techniques doivent respecter entre leurs façades une distance de recul minimal de 4 mètres. Si l'un des bâtiments est à usage d'habitat, les façades disposant de baies d'éclairage de ces locaux devront être implanté à 6 mètres des autres constructions. Sous réserve des aménagements coupe-feu éventuellement nécessaires, la contiguïté entre deux bâtiments est possible.

ARTICLE US-B.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles US-b.6 à US-b.8.

ARTICLE US-B.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**US-B.10-1**

Hors celles d'équipements portuaires spécialisés pour lesquels existerait une nécessité fonctionnelle plus importante, les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) et des éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

US-B.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels que cheminée, dispositif d'extraction, peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

Ces éléments fonctionnels et les équipements spécialisés nécessaires tels une vigie ne doivent cependant pas dépasser une hauteur de 25 mètres hors tout.

US-B.10-3 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE US-B.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions doit faire l'objet d'un traitement soigné.

ARTICLE US-B.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Hors les besoins générés par les activités d'entreposage portuaire proprement dites, le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manoeuvre connexes est ainsi fixé :

1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc...) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;

1,5 place par logement ;

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

ARTICLE US-B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**US-B.13-1**

En cohérence avec les nécessités fonctionnelles d'usage des terrains et abords, les espaces libres des parcelles doivent être au maximum plantés et végétalisés.

US-B.13-2 - Clôtures

Les clôtures en limite de propriété doivent être limitées aux dispositifs habituels de haies et grillages. Des adaptations fonctionnelles limitées sont possibles.

Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés.

CHAPITRE 12 - Zone d'activités et services US-c**Caractère**

Zone réservée au regroupement d'activités et installations à caractère artisanal, ou de services.

ARTICLE US-C.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations industrielles non nuisantes ; les activités artisanales ; l'habitat de gardiennage ; les activités de type administratif ou tertiaire.

ARTICLE US-C.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

les installations industrielles nuisantes ; l'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage (logement d'une superficie maximale de 120 mètres carrés, terrasse comprise).

ARTICLE US-C.3 - ACCES ET VOIRIE**US-C.3-1**

Les installations et équipements doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet). Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-C.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des installations qui doivent y être implantées, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

ARTICLE US-C.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE US-C.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

ARTICLE US-C.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS ET AUX VOIES**US-C.6-1**

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 mètres.

US-C.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre.

US-C.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la voie.

ARTICLE US-C.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**US-C.7-1**

Le long des limites intérieures à la zone ou touchant une autre zone d'activité, la contiguïté est acquise d'office sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée. Si la contiguïté n'est pas utilisée, le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 mètres.

US-C.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre.

US-C.7-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin sur cette limite. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant le terrain voisin.

ARTICLE US-C.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**US-C.8-1**

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

US-C.8-2

Les bâtiments techniques doivent respecter entre leurs façades une distance de recul minimal de 4 mètres.

Si l'un des bâtiments est à usage d'habitat, les façades disposant de baies d'éclairage de ces locaux devront être implanté à 6 mètres des autres constructions.

La contiguïté entre deux bâtiments est possible.

ARTICLE US-C.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles US-c.6 à US-c.8.

ARTICLE US-C. - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**US-C.10-1**

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) et des éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

US-C.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels que cheminée, dispositif d'extraction, peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

US-C.10-3 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

ARTICLE US-C.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions doit faire l'objet d'un traitement soigné.

ARTICLE US-C.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1,5 place par logement ; Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

ARTICLE US-C.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**US-C.13-1**

EN COHERENCE AVEC LES NECESSITES FONCTIONNELLES D'USAGE DES TERRAINS ET ABORDS, LES ESPACES LIBRES DES PARCELLES DOIVENT ETRE AU MAXIMUM PLANTES ET VEGETALISES.

US-C.13-2 - Clôtures

Les clôtures en limite de propriété doivent être limitées aux dispositifs habituels de haies et grillages. Des adaptations fonctionnelles limitées sont possibles.

Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés.

US-C.13-3 - Murs de soutènement, enrochements

Les murs ou enrochements destinés à contenir des parties de terrain en remblai doivent être évités.

S'ils sont indispensables, la partie visible des murs en béton doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective.

CHAPITRE 13 - Zone urbaine mixte d'activités et services US-d**Caractère**

Zone d'activités en continuité avec le tissu urbain central à forte densité. Elle présente un caractère mixte, jumelant les possibilités d'habitat, avec le commerce, l'artisanat et les services. Les constructions, réalisées à l'alignement des voies, doivent présenter un aspect de continuité du plan des façades.

ARTICLE US-D.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

les installations commerciales ; les activités secondaires compatibles avec l'habitat ; les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ; sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ; les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère collectif.

ARTICLE US-D.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les activités primaires ;
- les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place.

ARTICLE US-D.3 - ACCES ET VOIRIE**US-D.3-1**

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres. Les voies en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

US-D.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...). Un certain nombre de parcelles existantes résultent du partage de terrains ayant entraîné la création d'un premier lot le long de la voie, un second lot se trouvant en arrière et dont l'accès n'est prévu que par une étroite bande de terrain. La constructibilité d'un tel lot arrière ne pourra être confirmée que dans la mesure où il sera possible, éventuellement grâce à un accord de voisinage, de disposer d'un passage d'accès d'au moins 4,50 mètres d'emprise et de 4,50 mètres de hauteur libre, les constructions pouvant être étendues au-dessus du passage notamment pour assurer la continuité visuelle du domaine bâti le long de la voie principale.

US-D.3-3 - Servitude de passage

Tous les terrains sont grevés d'une servitude de 3 mètres de largeur pour permettre la continuité du passage des piétons le long des voies. Son emprise est portée à 3,50 mètres le long de la partie du boulevard des Pomare en front de mer. Cette servitude s'applique également le long de la rive droite de la Papeava, même lorsque aucune voie routière n'y est prévue. Pour assurer la continuité du passage des piétons, la collectivité peut ainsi prendre en charge un déplacement des clôtures des terrains non bâtis, ou occupés suivant des normes de construction antérieures, dans une limite d'emprise de 3 mètres. En cas de construction -ou reconstruction- ultérieure, la reconstitution d'un passage provisoire et protégé doit être assurée jusqu'à l'achèvement du chantier.

ARTICLE US-D.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Du fait du principe de construction des immeubles à l'alignement des voies, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être souterrains. Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

ARTICLE US-D.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'y a pas de caractéristiques minimales de dimension opposables aux terrains existants. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou pour des accessoires de voirie ou de réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, la création de nouvelles parcelles n'est possible qu'avec une superficie minimale de 400 mètres carrés pour chaque lot créé, y compris le surplus de propriété éventuel. Leur forme devra en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et elles devront disposer d'une largeur de façade sur voie de 6 mètres.

ARTICLE US-D.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**US-D.6-1**

Les constructions doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises de places ou espaces publics. À l'intersection des voies, les bâtiments devront respecter un pan coupé de 5 mètres en rez-de-chaussée et sur une hauteur minimale de 4,50 mètres.

US-D.6-2 - Galerie couverte

Il y a obligation de recul sur alignement à rez-de-chaussée formant galerie couverte le long de toutes les voies et places sur l'emprise de la servitude de passage des piétons, y compris en rive droite de la Papeava. Cette galerie doit avoir une emprise de 3 mètres (portée à 3,50 mètres le long du boulevard des Pomare en front de mer). Le sol, en revêtement et profils, doit répondre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la hauteur libre sous poutre ne doit pas être inférieure à 3 mètres. La face externe des piliers des galeries doit se trouver normalement à 0,25 mètre en retrait de l'alignement, tout en laissant un passage libre minimal de 2,20 mètres par rapport aux vitrines (2,70 mètres le long du boulevard des Pomare). Des aménagements spécifiques peuvent être autorisés en fonction de contraintes de construction, par exemple pour des accès ou entrées à caractère monumental ou technique.

US-D.6-3 - Retraits et saillies

Des retraits ponctuels restent envisageables, par exemple pour assurer la préservation d'un arbre intéressant ou la mise en valeur d'un espace planté. Dans ce cas, la continuité du cheminement piétonnier -la galerie pouvant éventuellement être partiellement dissociée de certains éléments de l'immeuble- doit rester assurée sans obliger à des détours importants ou malcommodes. Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles le long des voies dont l'emprise atteint 10 mètres, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre en projection horizontale. En outre, aucun de ces éléments ne pourra se trouver à moins de 4,50 mètres du sol de la voie. De telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,5 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade normale sur voie de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles US-d.7-5 et US-d.8-2). Le décompte justificatif global de ces saillies est à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

US-D.6-4 - Cas particulier de certaines voies

Le long des voies privées existantes susceptibles d'être classées en raison de leur longueur ou du nombre de propriétés desservies, mais dont l'emprise n'a pas été fixée sur le document graphique du P.G.A. et n'atteint pas 8 m, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'axe de ces voies, cette limite de construction se substituant alors à l'alignement.

ARTICLE US-D.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**US-D.7-1**

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en limite de propriété en façade, et notamment pour la galerie couverte qui doit permettre un cheminement continu à l'abri du soleil et de la pluie sans présenter d'interruption le long de la voie.

US-D.7-2

À l'intérieur d'une bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté est acquise d'office (aucune autorisation à obtenir des propriétaires voisins). Lorsque la limite arrière du terrain se trouve elle-même à l'intérieur de la bande des 17 mètres, la contiguïté y est limitée à la hauteur normale de façade de 16,50 mètres (cf. article US-d.10-1) sauf accord des propriétaires concernés en vue d'une réalisation commune ou coordonnée.

US-D.7-3

À l'extérieur de cette bande, la construction de bâtiments joignant la limite séparatrice est autorisée, la contiguïté correspondante étant également acquise d'office, à condition que leur hauteur totale en limite n'excède pas 7 mètres (non compris la réalisation de relevés de protection qui seraient imposés pour des impératifs de sécurité contre l'incendie).

US-D.7-4

Pour les parties d'immeuble qui ne sont pas en contiguïté, le plan vertical des façades doit respecter un recul de 6 m par rapport à la limite considérée.

US-D.7-5 - SAILLIES

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. Pour des façades arrières de telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise au-delà de l'emprise de la bande dite "des 17 mètres" et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade normale considérée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface S d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles US-d.6-3 et US-d.8-2), le décompte justificatif global de ces saillies étant à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE US-D.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

US-D.8-1

Les constructions et corps de bâtiment en vis-à-vis doivent respecter entre leurs façades respectives une distance minimale de 10 mètres. Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter cette même distance.

US-D.8-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, etc, sont possibles sur ces façades intérieures, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (bow-window...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L correspond à la longueur exprimée en mètres de la façade considérée de l'immeuble. Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface S d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles US-d.6-3 et US-d.7-5), le décompte justificatif global de ces saillies étant à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE US-D.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas de limitation de l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE US-D.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

US-D.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres.

US-D.10-2

Les toitures sont délimitées par des pentes à 45° sous lesquelles doivent être contenus tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires. La hauteur maximale au faitage (ou en bordure haute d'un pan de couverture assimilable) ne peut dépasser la valeur de 25 mètres. Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur. Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire. Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

US-D.10-3

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher ou autre signal peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance (D) de la limite ou de l'alignement opposé n'engage, en fonction de sa hauteur (H) au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

US-D.10-4

La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion dans le site urbain, est nécessaire en cas d'élément en saillie dépassant la hauteur de 30 mètres au-dessus du sol.

US-D.10-5 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur de référence d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposable en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément. En cas de façade longue, plusieurs décomposition en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.