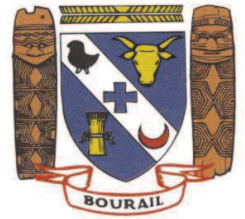




= Nouvelle-Calédonie =



Province Sud

= Commune de Bourail =

Plan d'Urbanisme Directeur

***Règlement***

**Approuvé par la délibération n°50-2011/APS du 22 décembre 2011**

***TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES, DEFINITIONS ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES***

## **I.1 DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Bourail. Les parties de la commune non zonées sont régies par les réglementations en vigueur relatives à la constructibilité en province Sud.

Les zones de terres coutumières ne sont pas pourvues de règlement, puisque celui-ci reste sans objet.

### **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions prévues aux Titres I, II, III et IV du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations spécifiques concernant les zones où certaines servitudes d'utilité publique ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Ces servitudes sont définies en annexe et reportées sur des documents graphiques.

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

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en plusieurs zones.

#### Les zones urbaines (Titre II) :

Elles comprennent :

- Des zones à mixtes à vocation principale d'habitat (logements, équipements, commerces et services) :
  - La zone UA du centre urbain pouvant accueillir équipements publics, logements, commerces et services.
  - La zone UB à vocation essentiellement d'habitat ne pouvant accueillir que des services et des activités liés à la fonction résidentielle.
  - La zone UR qui autorise le développement de lotissements ruraux dont les lots ont une superficie plus grande qu'en UB et permettent une vocation mixte d'habitat et d'agriculture ou d'élevage.
- Des zones à vocation ciblée :
  - La zone UE d'équipements collectifs publics ou privés.
  - La zone UI à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services et commerciales.
  - La zone ULT à vocation de loisirs et tourisme.

#### Les zones à urbaniser (Titre III) :

Les zones à urbaniser (AU) reprennent le principe, en le précisant des anciennes zones NA (zones naturelles d'urbanisation future). Par conséquent, toute délibération faisant référence aux zones d'urbanisation future, font références aux zones AU. Elles comprennent :

- La zone AU "indicée" d'urbanisation à moyen terme
- La zone AU1 Domaine de Gouaro-Deva
- Des zones AU2 d'habitat résidentiel sur littoral

#### Les zones naturelles (Titre IV) :

- La zone NC de ressources naturelles, comprenant un sous-secteur NCa, inconstructible,
- LA zone Nmin d'activités minières,
- La zone ND naturelle à protéger.

#### Les zones coutumières :

Ces terres sont représentées graphiquement sur le zonage mais aucun règlement ne leur est associé puisque celui-ci reste sans objet.

A chacune de ces zones, hormis les zones coutumières, correspond un règlement. Les différents règlements sont rassemblés dans le titre II pour les zones urbaines, dans le titre III pour les zones à urbaniser et dans le titre IV pour les zones naturelles.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire (extension ou modification) ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des ajustements de zonage sont possibles sans révision ni modification du PUD, pour rectifier une erreur matérielle manifeste d'appréciation, notamment la non superposition avec les limites parcellaires ou topographiques, ou bien la non conformité avec la cartographie ou le foncier.

#### **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX AUTOIRSATIONS D'URBANISME**

##### Dispositions relatives aux occupations du domaine public

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

##### Renseignements d'urbanisme et consultation des concessionnaires de réseaux publics

Préalablement à l'élaboration et au dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, le demandeur :

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

##### Etude spécifique

Lorsque le projet :

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

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

##### Levé topographique

Avant toute opération de nature à modifier la topographie des lieux, un relevé topographique de la zone d'implantation de la construction, établi par un géomètre, doit être fourni par le pétitionnaire.

## Espaces verts

Le plan masse (1/500<sup>e</sup> - 1/200<sup>e</sup>) doit préciser l'emplacement des espaces verts existants ou à créer.

### **ARTICLE 6 - ÉTUDES D'IMPACT**

Sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques, qu'il s'agisse d'habitations, de commerces, d'établissements industriels et artisanaux, d'hôtels, ou d'équipements d'infrastructures, etc., une étude d'impact :

- Peut être demandée au pétitionnaire pour tout projet à partir d'une surface totale de plancher hors œuvre nette de 2 000 m<sup>2</sup>
- Doit être demandée au pétitionnaire pour tout projet situé dans des espaces naturels sensibles, notamment forêt, littoral, zones humides ou mangrove.

### **ARTICLE 7 - ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES À MOBILITÉ RÉDUITE**

Sans préjudice de l'application de la réglementation relative à la sécurité des établissements recevant du public, lorsqu'elle est plus favorable aux handicapés, toute installation neuve, ouverte au public doit être accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 8 - PROTECTION DES COURS D'EAU**

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

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

### **ARTICLE 9 - SERVITUDES PUBLIQUES**

Les servitudes de sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, aéronautiques de dégagement, radioélectriques, météorologiques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires de protection terrestres et marines, etc., sont reportées sur les documents graphiques et figurent sous forme de pièces écrites avec les références des textes de leur constitution.

En cas de présence d'une servitude, la consultation des bénéficiaires de cette servitude est obligatoire avant la délivrance de tout acte.

### **ARTICLE 10 – ESPACES BOISÉS A MAINTENIR OU CREER**

Sont classés en espaces boisés à maintenir ou créer, les milieux naturels sensibles tels que les forêts sclérophylles ou sèches, les mangroves, les forêts denses humides sempervirentes, etc.

Le classement en espaces boisés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sans préjudice de l'application du code de l'environnement, et conformément au titre I de ce code, tout programme ou projet de travaux, d'installations, d'ouvrages ou d'aménagements, situé dans un espace boisé à maintenir ou créer, est soumis à autorisation du Président de Province.

### **ARTICLE 11 - ZONE DES PAS GEOMETRIQUES**

Dans le cas des constructions autorisées sur la zone des pas géométriques, le terrain sera constitué par la réunion de la propriété privée avec le domaine maritime ayant fait l'objet de la convention d'occupation temporaire.

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

## **ARTICLE 12 – ZONES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS**

En présence de zones à risque d'inondation, identifiées par des études hydrauliques, l'autorité compétente délivre les autorisations d'occupation du sol dans le strict respect des cartes d'aléas qui sont annexées au PUD et conformément aux règles de constructibilité en Zone Inondable en Province Sud.

Dans les zones à risques géotechniques aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf à produire une attestation d'un organisme agréé qui précise que le risque géotechnique ne sera pas aggravé par les travaux de construction si des dispositions techniques prévues dans une étude spécifique peuvent être réalisées. L'autorisation de construire devra prendre en compte lesdites dispositions, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude est obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

## **ARTICLE 13 - ÉTABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS**

En zone autre que UI, les établissements artisanaux et industriels existants peuvent être maintenus à leur emplacement actuel sous condition d'isolement sonore et olfactif satisfaisant à déterminer après enquête administrative, qui peut imposer toutes mesures utiles, notamment en matière de traitement des eaux résiduelles et des fumées.

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

En cas de cessation de l'activité ou de cession de l'exploitation, les terrains et bâtiments ne peuvent être réaffectés à d'autres activités que celles autorisées dans les zones concernées.

Les établissements professionnels individuels autorisés doivent être déplacés dans les zones d'activités artisanales et industrielles dès qu'ils perdent le caractère individuel artisanal ou lorsque l'équipement de l'installation en matériel ou technique de travail devient générateur de nuisances pour le voisinage.

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

## **ARTICLE 14 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS OUVRAGES D'INTERET PUBLIC**

Sans préjudice de la réglementation relative au permis de construire, ne sont pas soumis aux articles 5, 6, 7, 8, 10 et 14 de chaque zone du présent règlement :

- Les ouvrages d'infrastructures des voies de communication routière ou piétonnière publique, ainsi que les ouvrages d'infrastructures techniques liés à l'activité portuaire ou aéroportuaire,
- Les poteaux, pylônes candélabres ou éoliennes ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectrique,
- Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière et aéroportuaire,
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de télécommunication et de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires de lignes, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>,
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 15 – REMBLAIS ET DEBLAIS**

Sont interdits tout déblais, remblais ou endigages non indiqués sur les documents graphiques ou non déclarés d'intérêt public par décision des autorités compétentes, ou non liés à l'intérêt économique et social de la commune en particulier en matière de tourisme, loisirs et autres équipements d'intérêt public.

## **ARTICLE 16 - CLÔTURES**

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

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

Dans les zones urbaines, les clôtures ne doivent pas comporter de fils de fer barbelés.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les casernes (gendarmerie, militaire, etc.).

## **ARTICLE 17 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation. Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et plus

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup>, les eaux de ruissellement devront être traitées sur la parcelle par un dispositif approprié avant rejet dans les réseaux publics ou dans le milieu naturel et assurant :

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

## **ARTICLE 18 - TERRASSEMENTS**

Aucun terrassement en déblais ou en remblais, ne doit être entrepris avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire.

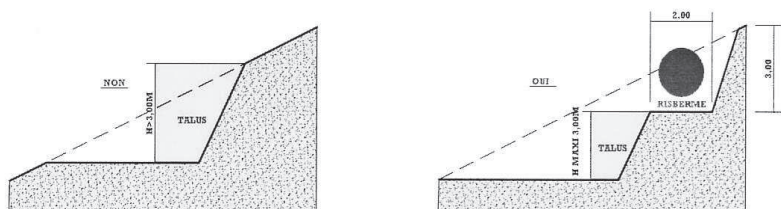
Les constructions individuelles ou collectives, entièrement sur pilotis sont autorisées à condition que la hauteur des pilotis ne dépasse pas 1,50 mètre.

Afin de minimiser les terrassements, dans le cas de terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%, les constructions pourront être réalisées partiellement sur pilotis. Dans ce cas, la hauteur des pilotis ne devra pas dépasser 4,50m.

Les pilotis devront être traités de façon à s'intégrer dans le paysage.

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3,00 mètres de hauteur, comportent, plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales, plantées, d'une largeur minimum de 2,00 mètres.

Une étude technique réalisée par un organisme compétent peut être demandée lors du dépôt du dossier de permis de construire.



## I.2 DEFINITIONS

### Alignement

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

### Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

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

### Constructions annexes

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

### Destination des constructions

Habitat : cette destination regroupe l'habitat résidentiel individuel ou collectif, les logements de fonction, de gardiennage et de maintenance. Ces fonctions peuvent le cas échéant être distinguées.

Hébergement hôtelier : cette destination regroupe différents type :

Hôtel : établissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des unités d'hébergement meublées en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile. Il comprend généralement un service de restauration intégré (service en chambre ou restaurant ou salle de banquet, etc;)

Motel : établissement commercial d'hébergement classé qui offre à la location des chambres ou unités d'hébergement meublées et équipées individuellement des facilités de cuisine, à une clientèle qui y effectue un séjour variable et qui généralement, possède ses propres moyens de locomotion.

Appartement de tourisme : unité d'hébergement meublée, dotée obligatoirement d'une cuisine entièrement équipée et d'une installation sanitaire complète.

Resort : station balnéaire adaptée au tourisme de loisir ; elle intègre un établissement hôtelier. Un resort peut offrir une grande variété d'activités de loisirs ou être plus spécialisé dans la pratique d'un sport. Les activités de loisir sont pratiquées à proximité immédiate du lieu d'hébergement.

Gîte : logement de vacances, classé meublé de tourisme, dans un habitat de qualité situé en espace rural, dans un bourg ou à l'extérieur. Il prend la forme d'une maison individuelle ou d'un logement indépendant dans la maison du propriétaire. Il est destiné à accueillir des familles pendant les vacances ou durant les week-ends. Le gîte doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.

Refuge Un refuge est un établissement recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir notamment des randonneurs.

Camping : Le terrain de camping est destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs.



- Bureaux : locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- Commerces : locaux affectés à la vente de produits ou services et accessibles à la clientèle et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de l'artisanat défini ci-après)
- Artisanat : locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachée à cette destination les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.
- Industrie: locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits Pour être rattachée à cette destination les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.
- Entrepôt : locaux d'entreposage ou de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la SHON totale et de façon générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Exploitation agricole ou forestière :

Locaux nécessaires aux activités agricoles ou forestières. Ils peuvent être déclinés le cas échéant (serres, hangars, etc.).

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

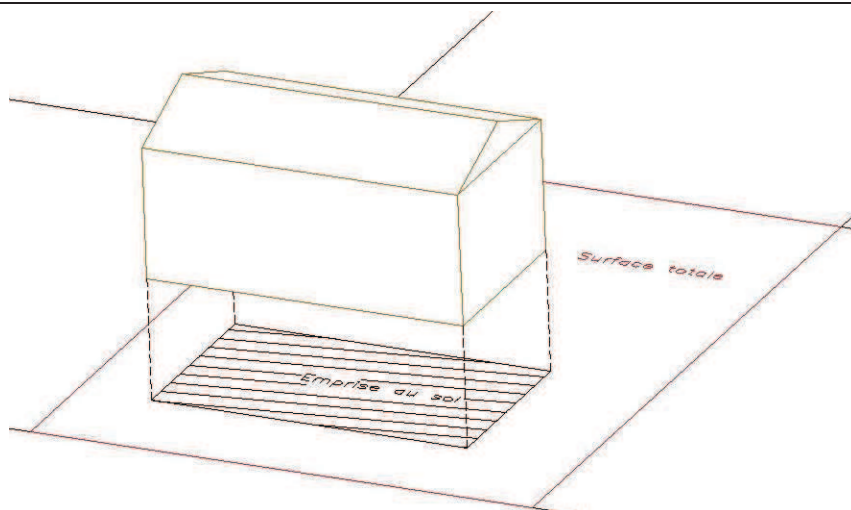
la notion d'équipement public doit revêtir l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc. La notion d'équipement public ne doit pas se confondre avec celle de bâtiment accueillant du public ou de bâtiment public.

Cette catégorie comprend donc les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (voirie, électricité, eau potable, télécommunication, etc.) mais aussi les équipements de superstructures (établissements scolaires, culturels, etc.). Ils peuvent le cas échéant être distingués, les premiers étant alors appelés dans ce présent règlement "*équipements techniques*", et les second "*équipements*".

Emprise au sol

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

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



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

### **Emprise publique**

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

### **Rez-de-chaussée**

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

### **Surfaces de plancher hors œuvre brute (SHOB) et nette (SHON)**

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de la circulation et du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

## **I.3 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

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

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Règle propre à chaque zone.

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES**

Règle propre à chaque zone.

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

### **ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès

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

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

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

#### Voirie

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

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

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Eau

Toute construction à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service public de l'eau.

#### Assainissement

##### ➤ Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires et des eaux usées à son exutoire, toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

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

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

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

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

##### ➤ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

#### ❑ Electricité, télécommunication et télédistribution

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine.

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

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

### **ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES**

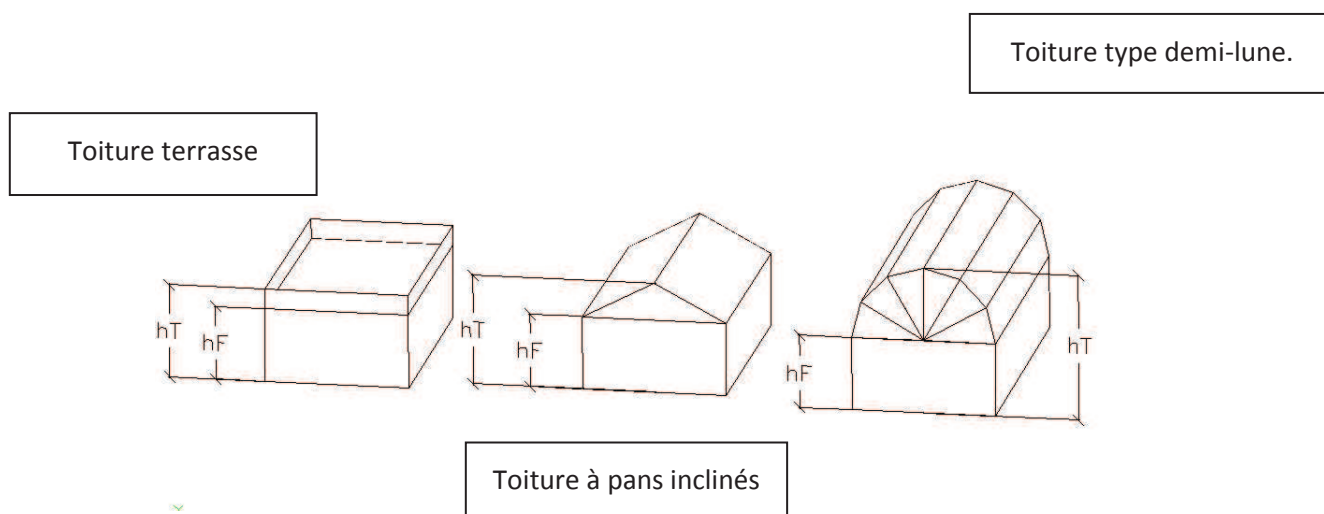
Les caractéristiques des parcelles sont précisées pour chaque zone. Dans tous les cas, pour la construction de petits équipements techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les caractéristiques de la parcelle peuvent être inférieures aux minima requis.

### **ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur  $h_f$**  d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, à l'égout du toit.

**La hauteur totale  $h_T$**  d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, au point le plus haut de la construction.

En cas de toiture à pans inclinés, ou en demi-lune le faitage ne doit pas dépasser de plus de 3,50 m la hauteur autorisée à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipement public ni aux constructions vernaculaires (farés, cases, etc.). Leur hauteur totale  $h_T$  est alors précisée pour chaque zone.



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

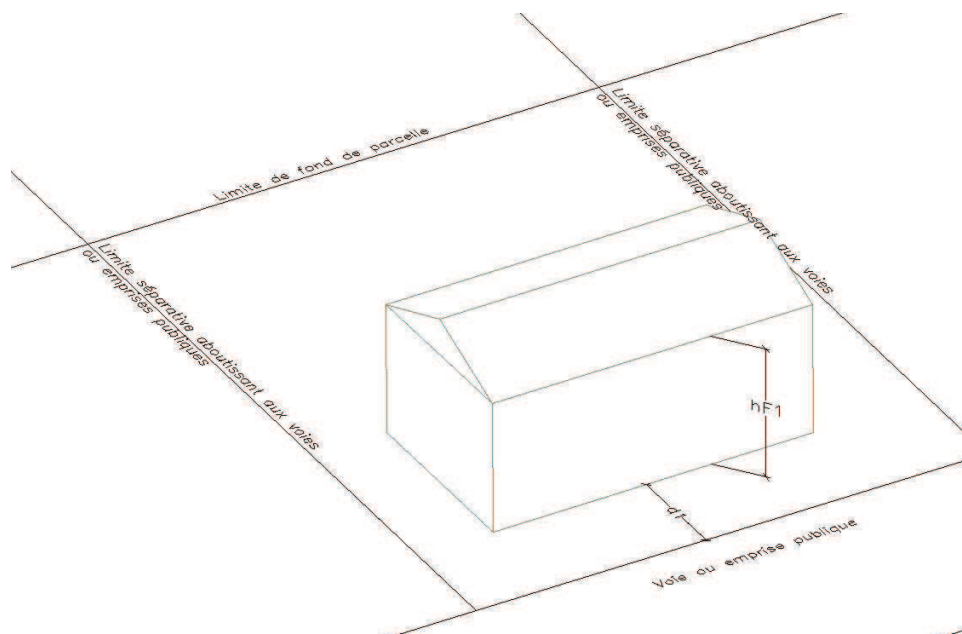
Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux limites d'emprises publiques.

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

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

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

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



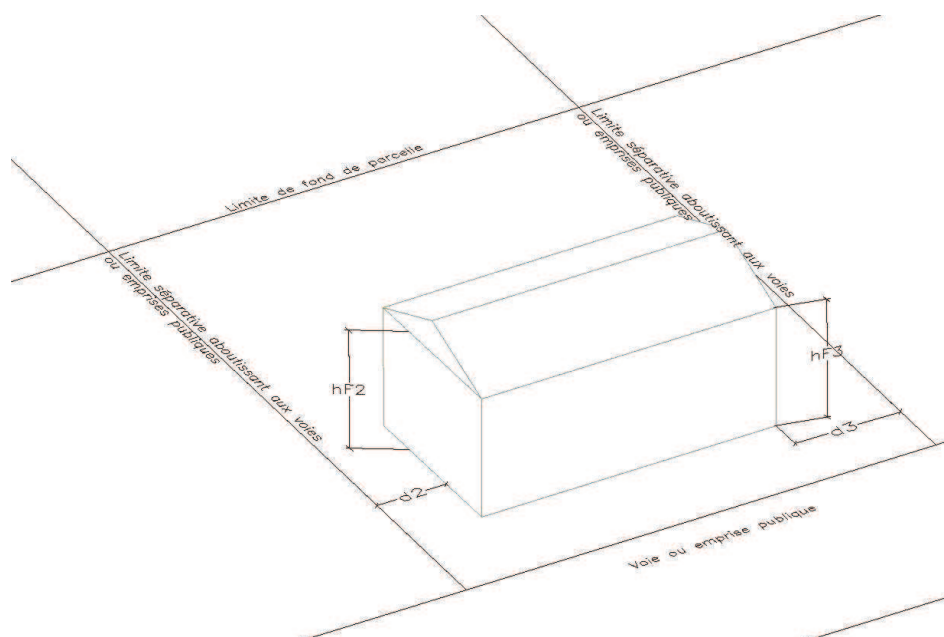
Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

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

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

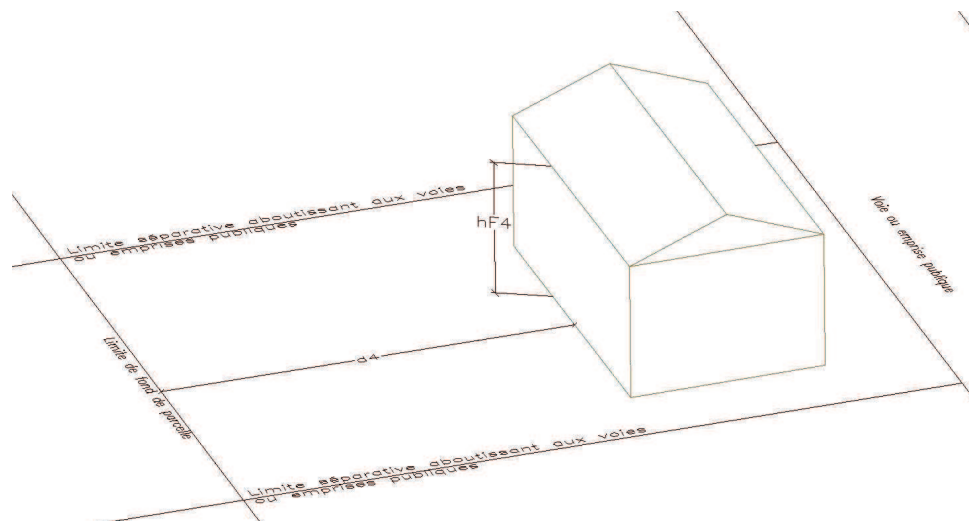
Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques



Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

☐ Limite de fond de parcelle

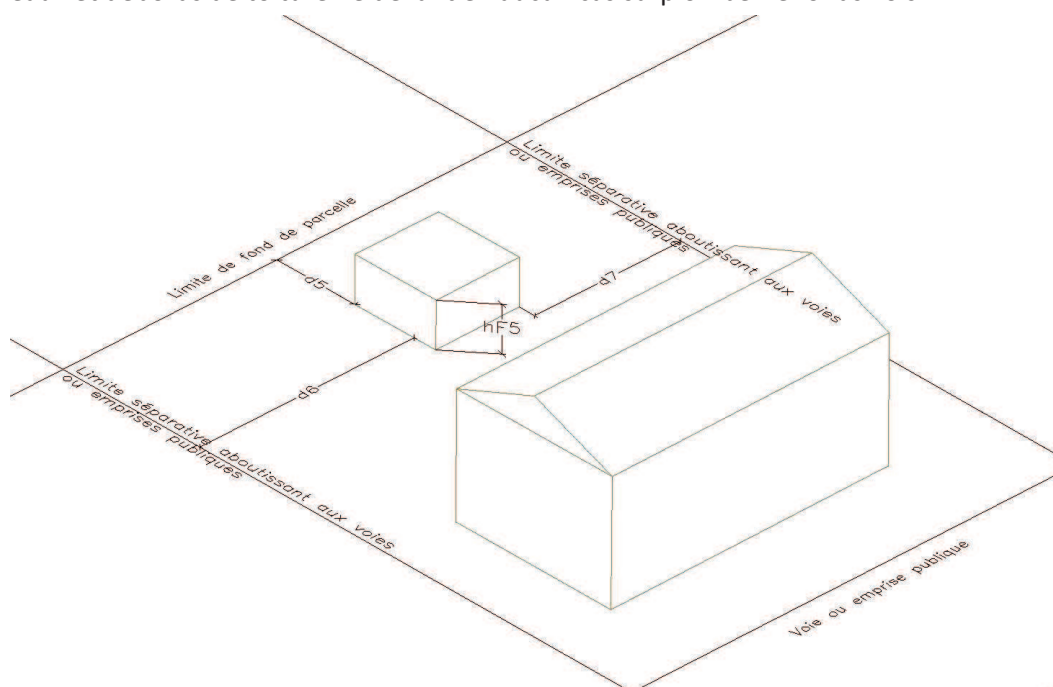


Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

☐ Constructions annexes

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

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

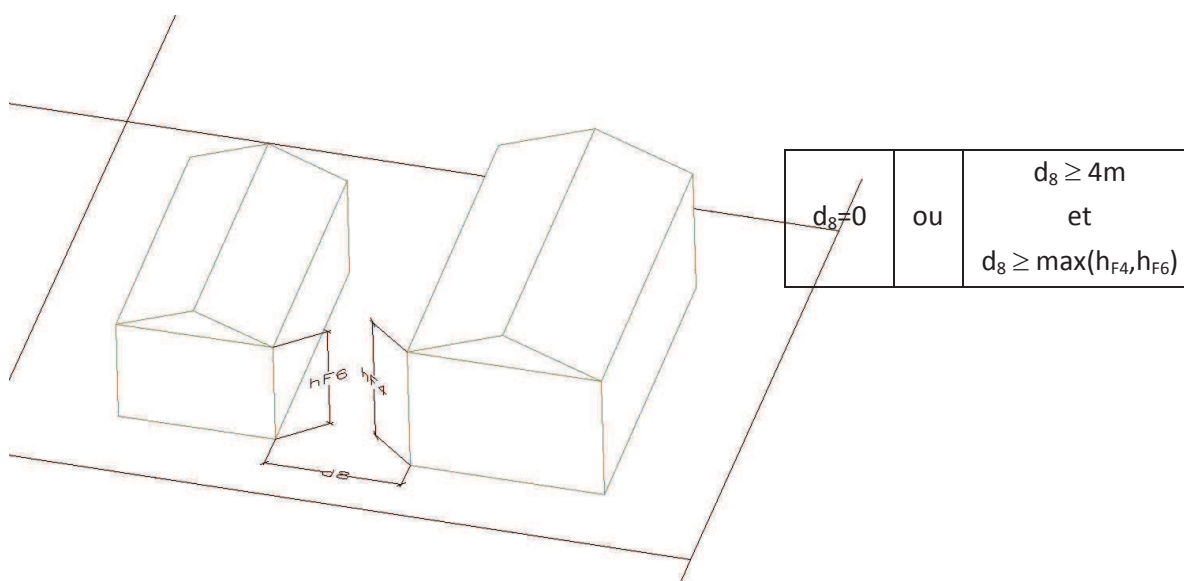


$h_{F5} \leq 3m$ $d_5=0$ ou $d_5 \geq 3m$ $d_6=0$ ou $d_6 \geq 3m$ $d_7=0$ ou $d_7 \geq 3m$	si $d_6=0$ alors $d_7 \geq 3m$ si $d_7=0$ alors $d_6 \geq 3m$
--	--

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

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

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



## **ARTICLE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Règle propre à chaque zone.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent :

- présenter une unité (architecture, couleurs ...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages,
- se conformer au cahier des prescriptions architecturales.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

### pour les locaux à destination d'habitat :

- 1,5 place par logement dont la SHON est inférieure à 45,00 m<sup>2</sup>,
- 2 places pour les autres logements,

### pour les locaux à destination de bureaux :

- 1 place pour 18,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,



- pour les locaux à destination de commerces et de services :
  - 1 place pour 25,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette avec un minimum de 3 places. Ce minimum peut être ramené à 2 places lorsque la façade sur rue est inférieure à 10m.
- pour les locaux à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, gîte rural, etc.) :
  - 1 place pour 1 chambre,
- pour les campings et les caravanings :
  - 1 place pour 50,00 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.
- pour les locaux à destination sportifs et de loisirs :
  - 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les locaux recevant du public (salle de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte ...)
  - 1 place pour 10,00 m<sup>2</sup> de surface accessible au public,
- pour les établissements d'enseignement :
  - maternel et primaire :
    - 2 places par classe,
  - secondaire :
    - 2 places par classe,
    - 6 places de parking 2 roues par classe.
- pour les locaux à destination d'activités artisanales et industrielles :
  - 1 place pour 100,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (au moins en réservation d'emprise).
- pour les locaux à destination d'hôpital, de clinique, de foyer de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :
  - 1 place pour 2 lits.

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

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

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, le cas échéant, par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Règle propre à chaque zone.