

# PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA COMMUNE DE FARINO



## II – REGLEMENT



Approuvé par l'assemblée de la province Sud

Le 19 décembre 2013



**SOMMAIRE**

<b>Titre I : DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>2</b>
I.1 DISPOSITIONS GENERALES .....	2
I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES : .....	7
<b>Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>15</b>
II.1 ZONE UA - ZONE CENTRALE .....	15
II.2 ZONES UB - ZONES RESIDENTIELLES.....	19
II.3 ZONES UR - ZONES D'HABITAT RURAL .....	23
<b>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>26</b>
III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER .....	26
<b>Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COUTUMIERES .....</b>	<b>29</b>
IV.1 ZONES TC – ZONES DE TERRES COUTUMIERES .....	29
<b>Titre V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>31</b>
V.1 ZONES NC - ZONES DE RESSOURCES NATURELLES .....	31
V.2 ZONES ND - ZONES NATURELLES PROTEGEES.....	34
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>37</b>
<b>Annexe – Cahier des prescriptions architecturales .....</b>	<b>41</b>
I. Les terrassements .....	41
II.Les matériaux .....	41
III.Les couleurs.....	41
IV.Les couvertures.....	42
V.Le stationnement.....	42
VI.Les circulations et accès pour les personnes à mobilité réduite .....	44

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES****I.1 DISPOSITIONS GENERALES****ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :**

Le présent règlement du Plan d'Urbanisme Directeur s'applique au territoire de la commune de Farino, conformément à la délibération du Conseil Municipal n° 7/2009 du 20 Mars 2009 relative à la mise à l'étude du PUD, et à la délibération de l'Assemblée de la province Sud n°5-2010/APS du 25 Mars 2010, décidant l'élaboration du PUD.

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

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

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

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

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

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

Le territoire communal de Farino est divisé en plusieurs zones urbaines, à urbaniser, et naturelles. A chacune de ces zones correspond un règlement.

Sur terres de droit commun, on distingue:

**Les zones urbaines "U" (Titre II):** il s'agit de zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

- la zone UA correspond au centre urbain pouvant accueillir des équipements, des commerces, des services, et des logements.
- les zones UB regroupent les secteurs à vocation essentiellement d'habitat pouvant accueillir également des services et des activités qui accompagnent la fonction résidentielle.
- les zones UR représentent les secteurs à vocation d'habitat rural, à savoir des constructions ou lotissements résidentiels sur des parcelles de 2 hectares permettant également l'agriculture.

**Les zones à urbaniser "AU" (Titre III) :**

- les zones AU : les zones à urbaniser couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, dès qu'un schéma d'organisation d'ensemble précisant les opérations foncières, les réseaux et les voiries à mettre en place de la zone est approuvé par la municipalité. Les zones AU sont indiquées et la réglementation correspond à celle de la zone

U associée. Par exemple une zone AUB deviendra UB, une fois urbanisée et le règlement de la zone UB s'appliquera.

**Les zones naturelles "N" (Titre V) :** il s'agit de zones soit à protéger en raison de la qualité des sites ou de leur caractère d'espace naturel, soit à conforter dans leur vocation d'exploitation des ressources naturelles.

- les zones NC : représentent les zones d'exploitation des ressources naturelles, les activités à vocation de développement économique notamment agricole y sont autorisées.
- les zones ND : représentent les zones naturelles à protéger, notamment du fait de la qualité environnementale des milieux, de la présence de risques naturels, etc.

Sur terres de droit coutumier on distingue:

**Les zones coutumières "TC" (Titre IV) :**

- les zones TC1 concernent les terres coutumières historiques (réserves autochtones) sur lesquelles l'autorité coutumière est compétente. Un secteur naturel a été identifié et il correspond aux zones destinées aux activités liées à la culture et à l'élevage (TC1c).

#### **ARTICLE 4 - STATIONNEMENT :**

Les emplacements de stationnement prescrits au présent règlement sont obligatoires.

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

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1 000 m<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 ou en assurant :

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

#### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES :**

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

Lorsqu'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 cet immeuble avec les règles d'urbanisme,
- d'améliorer la sécurité.

**ARTICLE 6 -****DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME :****Renseignements d'urbanisme et consultation des concessionnaires de réseaux publics**

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

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

**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 (fluvial, routier,...) ou réaliser des travaux (accès, tranchées, ouvrages...), une autorisation du gestionnaire compétent est nécessaire.

**ARTICLE 7 - ETUDES OU NOTICES D'IMPACT :**

Sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques, qu'il s'agisse d'habitations, de commerces, d'établissements industriels et artisanaux, d'hôtels, ou d'équipements d'infrastructures, etc., une étude ou une notice d'impact doit être produite dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

**ARTICLE 8 - ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES À MOBILITÉ RÉDUITE :**

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

**ARTICLE 9 - PROTECTION DES COURS D'EAU :**

Aucune construction, à l'exception des ouvrages de franchissement et d'entretien des cours d'eau, ne pourra être édifiée dans le lit moyen des rivières sans que la distance de la construction aux berges du cours d'eau soit inférieure à dix mètres.

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

**ARTICLE 10 - SERVITUDES PUBLIQUES :**

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

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

**ARTICLE 11 -****ESPACES BOISES A MAINTENIR OU A CREER :**

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

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

Conformément au code de l'environnement, tout programme ou projet de travaux, d'installations, d'ouvrages ou d'aménagements, qui impacte les espaces boisés à maintenir ou à créer, est soumis à autorisation de l'autorité compétente.

**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 apparaissent en servitude et conformément aux règles de constructibilité en zone inondable en province Sud.

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

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

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

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

**ARTICLE 13 - ÉTABLISSEMENTS ARTISANAUX EXISTANTS :**

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

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

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

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

**ARTICLE 14 -****REMBLAIS ET DEBLAIS :**

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

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

Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), les constructions sont interdites lorsque la pente du terrain est supérieure à 30% sauf à produire une attestation d'un organisme agréé qui précise que la stabilité du fonds et des fonds voisins n'est pas impactée et que les travaux n'entraineront pas de risque de glissement de terrain.

Dans les autres zones, toute construction est interdite lorsque la pente du terrain est supérieure à 30%.

#### Etudes spécifiques :

Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur totale 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.

#### ARTICLE 15 -

#### CLÔTURES :

En limite sur voies et sauf normes plus contraignantes du cahier des charges de lotissement, la hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, les murs bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur. Au-dessus de ce mur bahut, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique, légers et ajourés.

Les règles de clôtures ne s'appliquent pas aux établissements militaires, aux bâtiments liés à la sécurité, aux constructions et installations publiques tels que notamment les équipements sportifs.

**I.2 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 V du présent règlement. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

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

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

- les terrassements en déblais et en remblais, avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les défrichages de la végétation arbustive et arborée, sans l'avis des services compétents,
- Les constructions à destination industrielle.
- Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), les constructions sont interdites lorsque la pente du terrain est supérieure à 30% sauf à produire une attestation d'un organisme agréé qui précise que la stabilité du fonds et des fonds voisins n'est pas impactée et que les travaux n'entraineront pas de risque de glissement de terrain.

Dans les autres zones, toute construction est interdite lorsque la pente du terrain est supérieure à 30%.

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

En plus des règles propres à chaque zone, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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 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 :**

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

Dans les zones naturelles, toute construction à usage d'habitat, d'activité ou d'équipement doit:

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

#### 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 et à l'occupation de la parcelle ainsi qu'à la nature du terrain.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès réalisation de ce dernier, 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 accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions. Pour cela, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

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

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

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques et à l'occupation de la parcelle ainsi qu'à la nature du terrain. Des moyens devront être mis en place afin d'éviter toute augmentation des débits.

##### Électricité, 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 :**

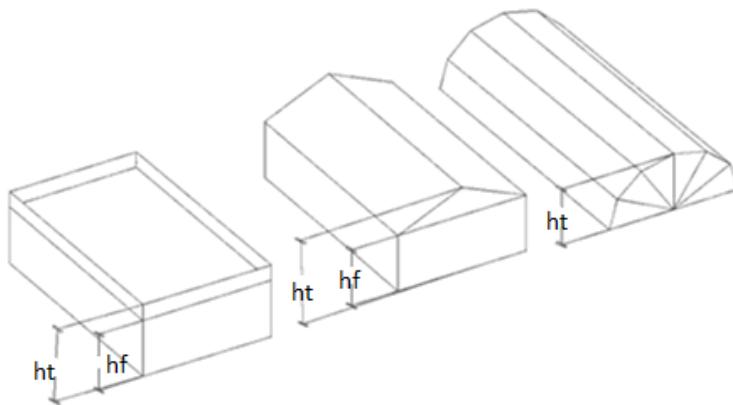
Les caractéristiques des parcelles sont précisées pour chaque zone. Dans tous les cas, pour la construction d'équipements techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les caractéristiques de la parcelle peuvent être inférieures aux minima requis.

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

La hauteur  $hf$  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  $ht$  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 faîte 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 publiques ni aux constructions vernaculaires (farés, cases, etc.). Leur hauteur totale  $ht$  est alors précisée pour chaque zone.



Toiture terrasse	Toiture à pans inclinés	Toiture type demi-lune
------------------	-------------------------	------------------------

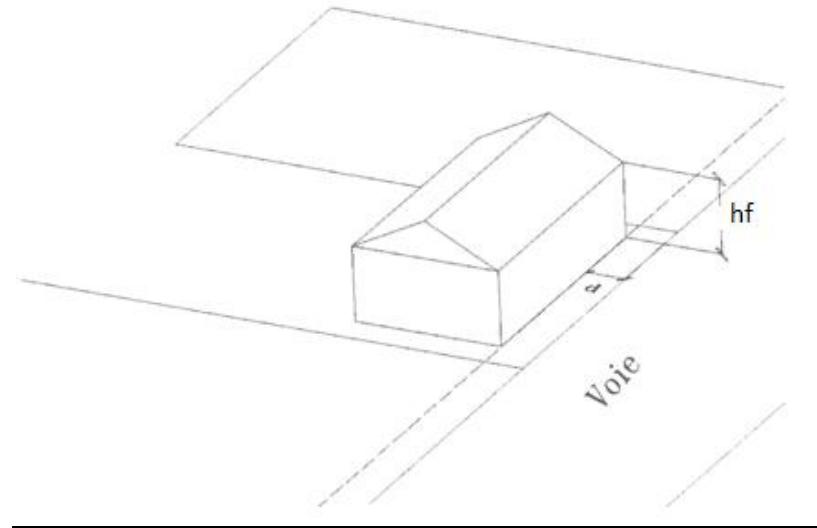
## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, 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 moyen de la rivière ou à moins de 10,00 mètres des berges de celle-ci.

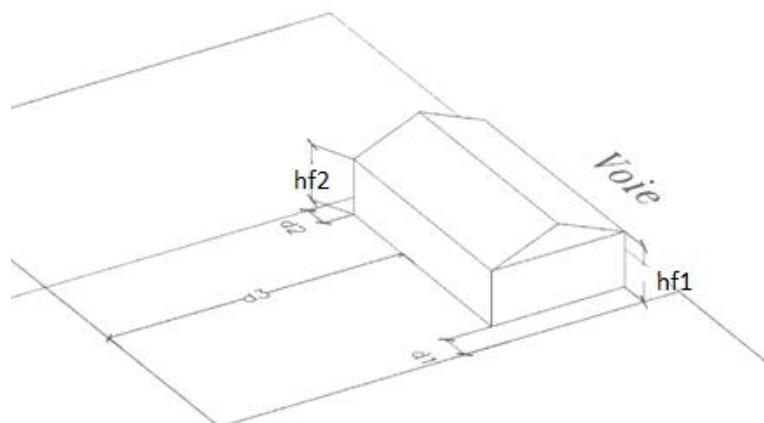
Implantation par rapport aux autres emprises publiques et par rapport aux voies publiques et privées :

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

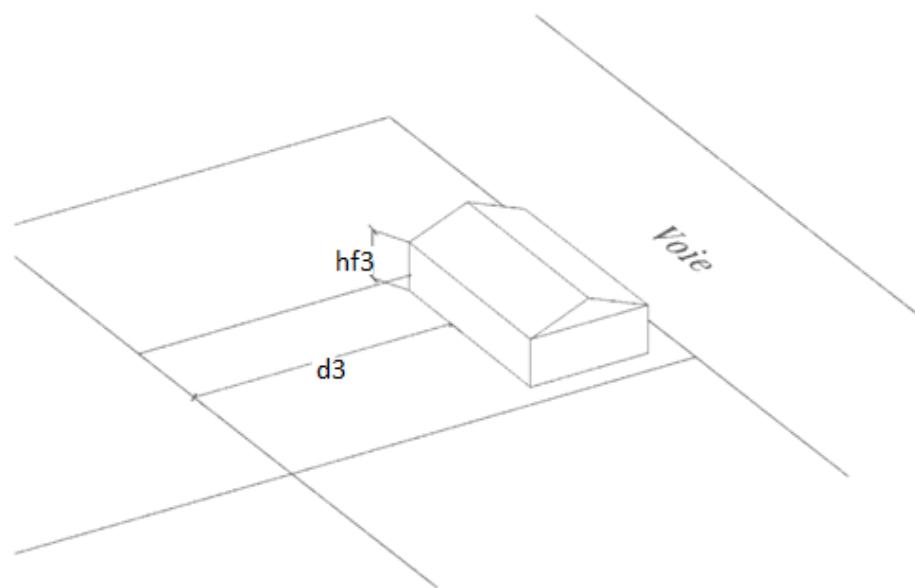
**ARTICLE 8 -****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt 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 :

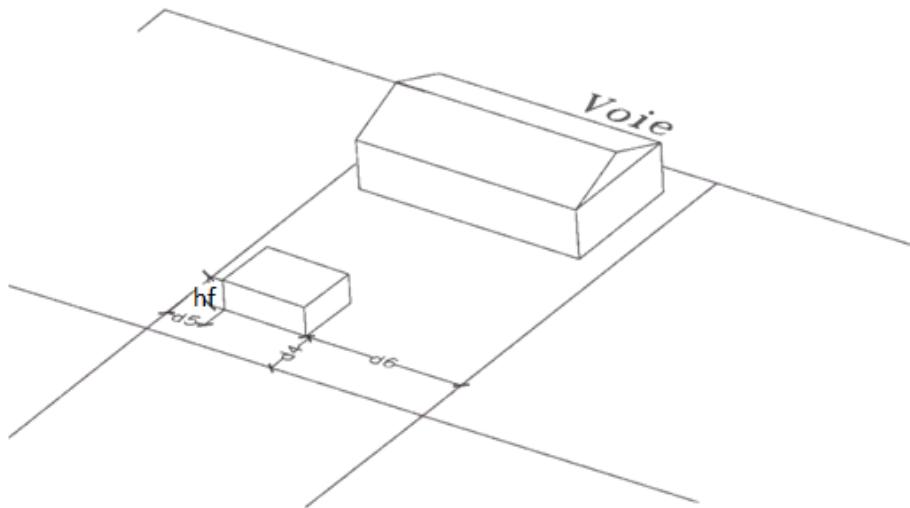
---

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, car ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras doivent être implantés :

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



$d_4, d_5$  et  $d_6 \geq 3\text{m}$   
 ou  
 $d_5=0$  et/ou  $d_4=0$ ,  $d_6 \geq 3\text{ m}$   
 ou  
 $d_6=0$  et/ou  $d_4=0$ ,  $d_5 \geq 3\text{m}$

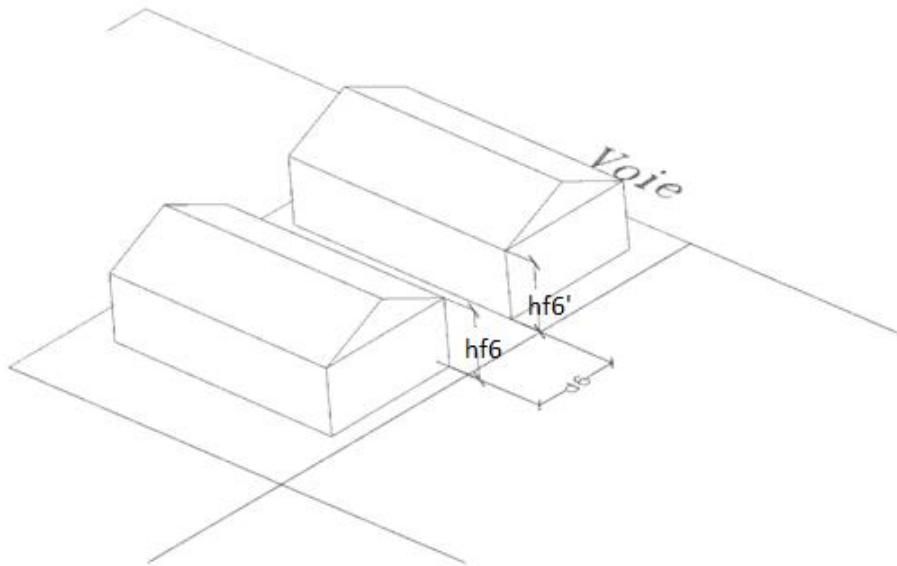
Lorsqu'une limite est multiple :

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

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

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

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



$d_6=0$	ou	$d_6 \geq 4m$ et $d_6 \geq \max(hf6, hf6')$
---------	----	---

## **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,
- prendre en compte le cahier des prescriptions architecturales ainsi que celui des recommandations 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 :

- 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 10 mètres.

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

- 1 place pour 1 chambre,

Pour les campings et les caravanings :

- 1 place pour 50,00 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.

Pour les locaux à destination d'activités artisanales:

- 1 place pour 100,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les locaux à usage d'entrepôt:

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

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.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****II.1 ZONE UA - ZONE CENTRALE**Caractéristiques de la zone :

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

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES :**Sont interdits :

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

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL AUTORISEES :**Sont autorisés :

- les constructions à destination de commerces, d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme, de bureaux et d'équipements,
- les constructions à destination d'entrepôt nécessaires à une autre activité implantée sur la propriété foncière, à condition qu'elles ne dépassent pas 1/3 de la SHON globale,
- les lotissements et les constructions à destination d'habitat.

Sont autorisés sous conditions :

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

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :**

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si la superficie du terrain est au minimum de 15 ares.

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

**ARTICLE UA 6 -****HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

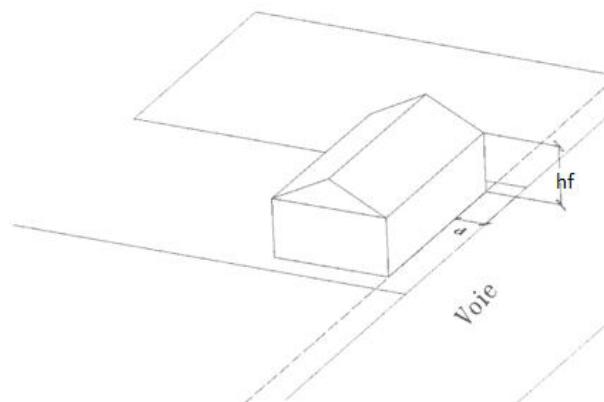
La hauteur totale  $ht$  des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 15,00 mètres.

La hauteur  $hf$  des autres constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres.

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

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

$d=3m$
ou
$d \geq 3m$ et $d \geq hf/2$

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

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Chaque point d'une construction doit être implanté :

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

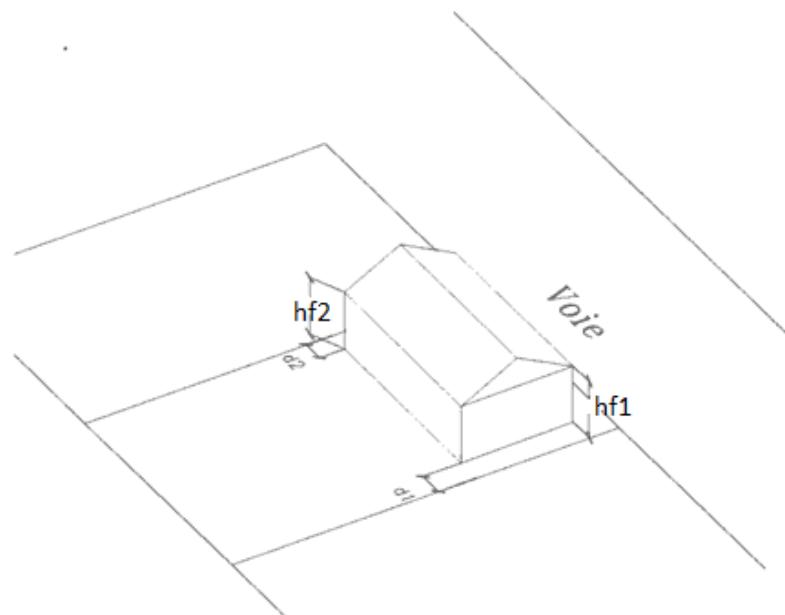
$d_2=0$	et	$d_1=0$
$d_1 \geq 3m$ et $d_1 \geq hf/2$	ou	$d_2 \geq 3m$ et $d_2 \geq hf/2$

- Soit sur les deux limites.

$d_1=0$ et $d_2=0$
--------------------

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

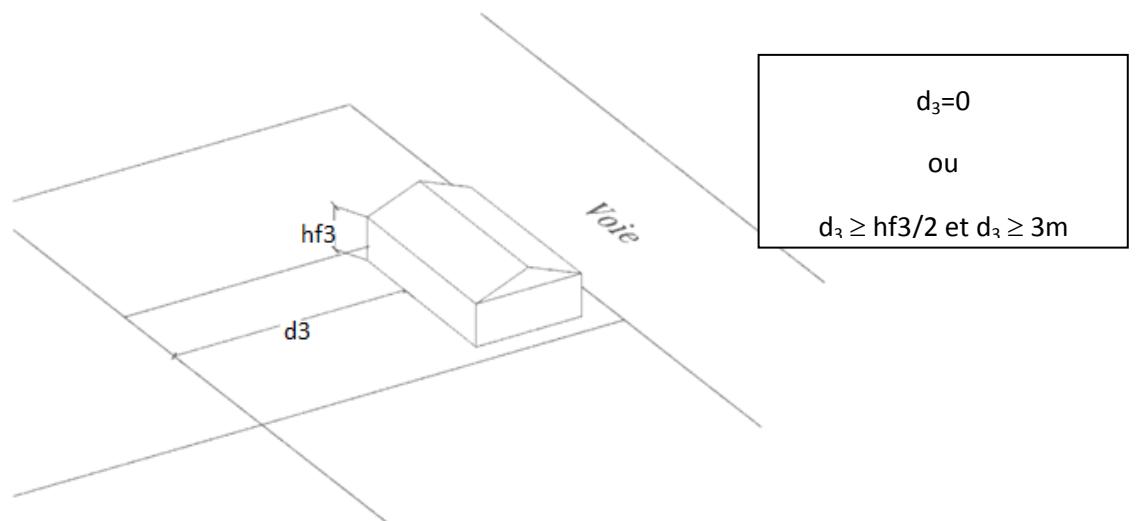
$d_1 \geq 3m$	et	$d_2 \geq 3m$
$d_1 \geq hf/2$	et	$d_2 \geq hf/2$



Limite du fond de la parcelle :

Chaque point d'une construction, doit être implanté :

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

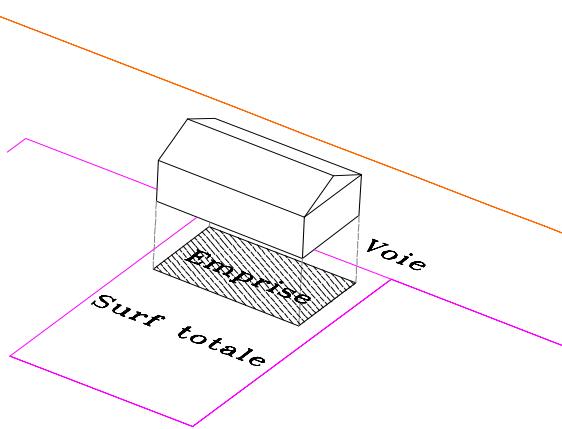


**ARTICLE UA 9 -****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UA 10 -****EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 50 % de la superficie de la propriété foncière.

**ARTICLE UA 11 -****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UA 12 -****STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UA 13 -****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UA 14 -****COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Non réglementé.

## II.2 ZONES UB - ZONES RESIDENTIELLES

### Caractéristiques de la zone :

Cette zone est à vocation principale d'habitat, elle comprend également les constructions et installations publiques ou privées, les commerces qui accompagnent la vie quotidienne des quartiers qu'elle englobe.

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

#### Sont interdits :

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

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**

#### Sont autorisés :

- les lotissements et les constructions à usage d'habitat,
- une construction à destination d'habitat par parcelle,
- les constructions à destination de commerce, de bureaux,
- les constructions à destination d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme,
- les constructions à usage d'équipements.

#### Sont autorisés sous conditions :

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

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE UB 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :**

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partage successoral,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente une surface minimum de 20,00 ares.

### **ARTICLE UB 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

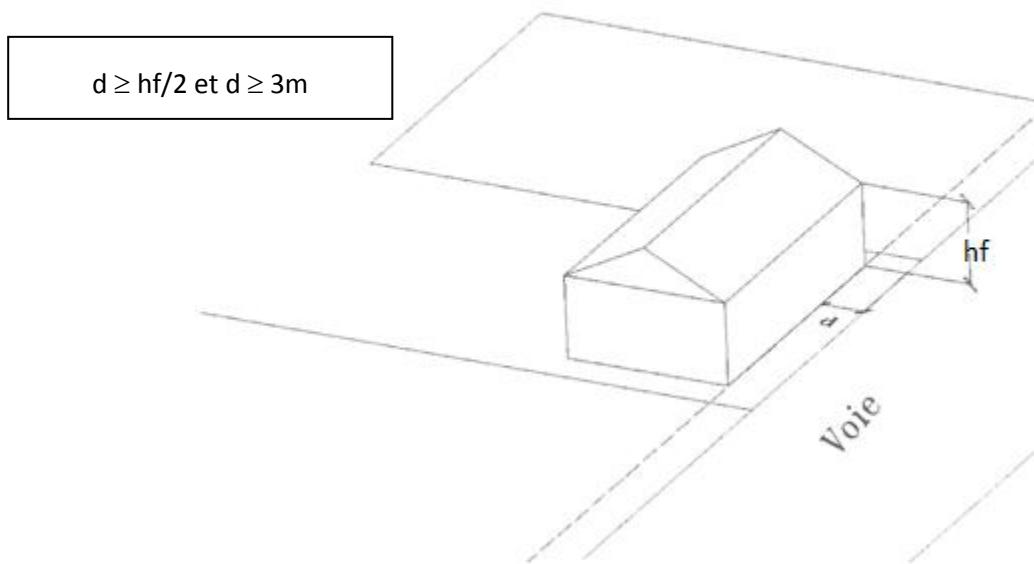
La hauteur totale ht des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres.

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

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

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

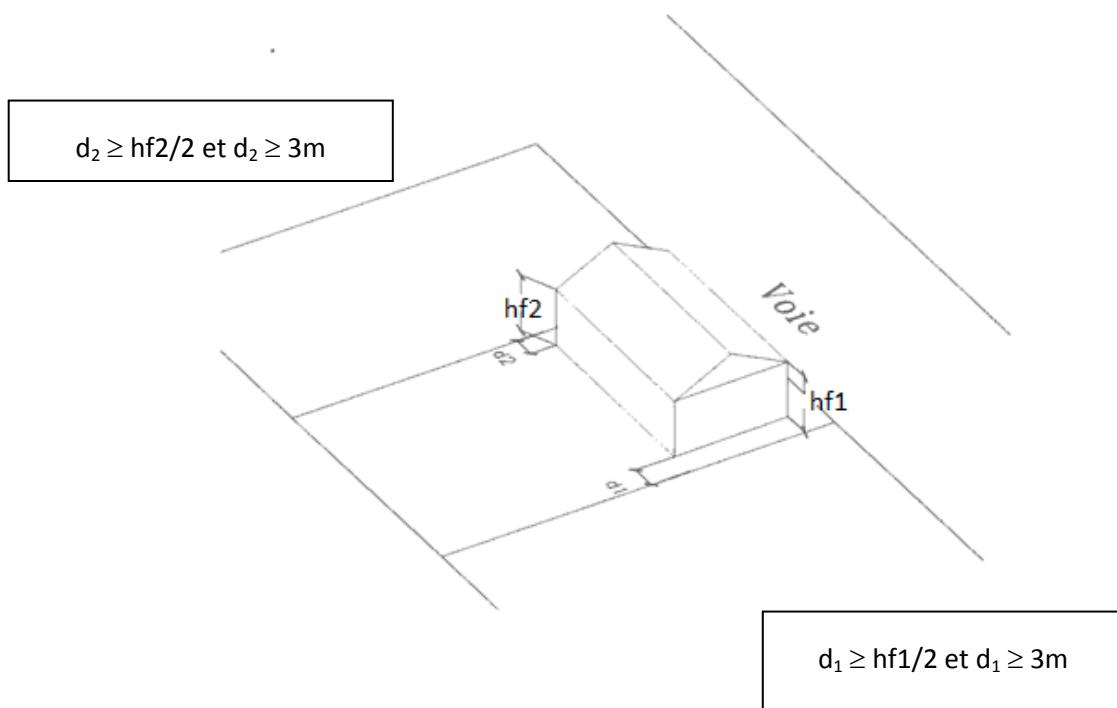
Les garages ou car ports dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres peuvent être implantés à l'alignement ou à moins de 3,00 mètres de l'alignement sur voie.



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

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

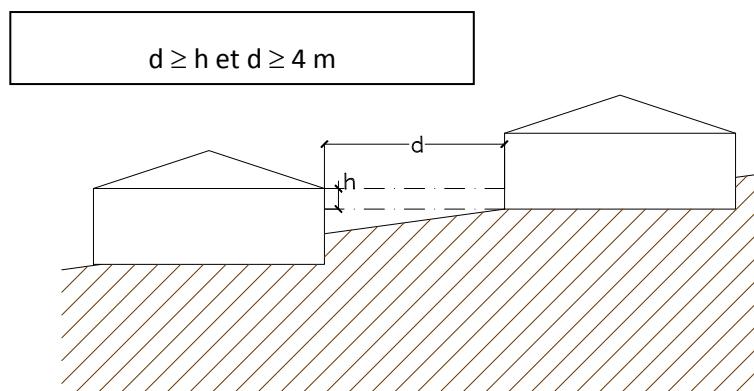
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure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



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

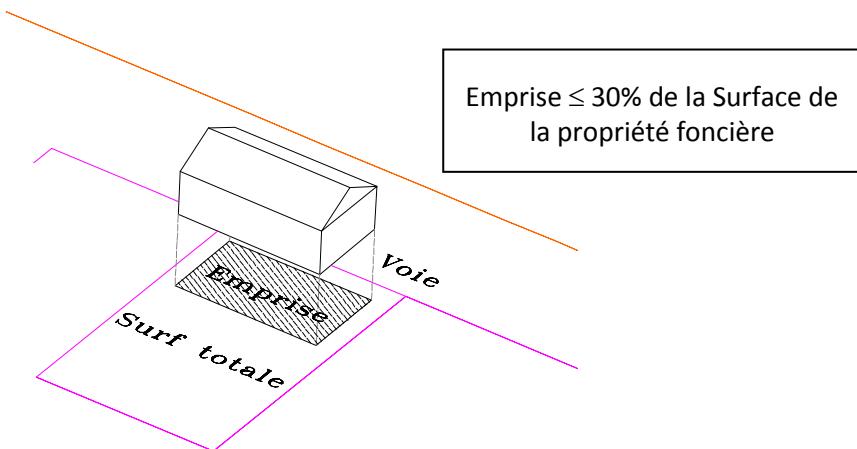
Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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



**ARTICLE UB 10 - EMPRISE AU SOL :**

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

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Non réglementé.

## II.3 ZONES UR - ZONES D'HABITAT RURAL

### Caractéristiques de la zone :

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

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

#### Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les lotissements et les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à usage d'entretien et de réparation de véhicules automobiles.

### **ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**

#### Sont autorisés :

- les lotissements et les constructions à destination d'habitat,
- les constructions à destination de commerce liées à la zone,
- les constructions à destination de gites, de refuges et de campings.
- les équipements d'intérêt général, publics ou privés, ainsi que les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements,
- les cultures et élevages vivriers.

#### Sont autorisés sous conditions :

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

### **ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :**

Dans le cas de partages successoraux toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente une superficie minimale de 50 ares.

Dans toute autre type d'opération foncière, toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente une superficie minimale de 2 hectares.

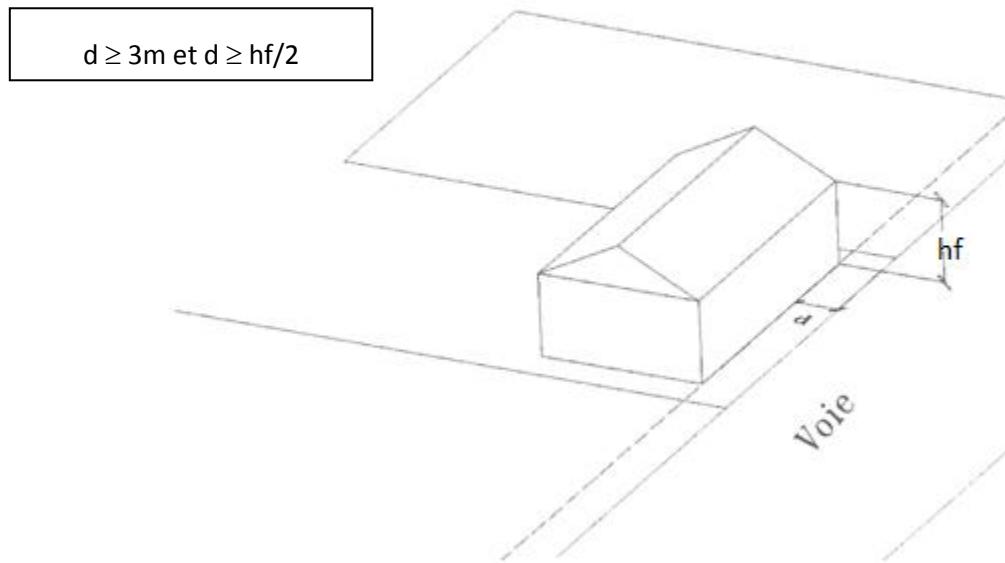
### **ARTICLE UR 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

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

La hauteur (hf) des autres constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres.

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

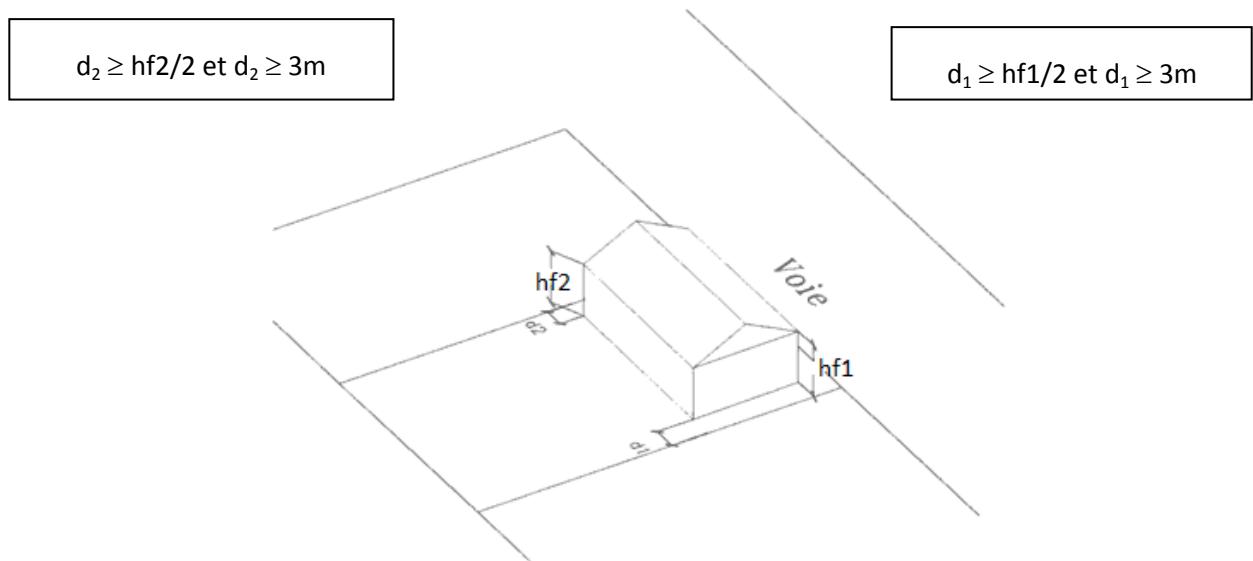
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.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



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

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

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



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UR 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

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

**ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Non réglementé.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER**Dispositions générales :

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

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

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

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

Caractéristiques de la zone :

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

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

Sont interdites :

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

### Schéma d'organisation d'ensemble :

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

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

Il comprend :

Un rapport de présentation qui, notamment :

- établit un état des lieux de la ou des zones étudiées,
- expose la manière dont la ou les zones s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes intéressées,
- indique les grandes options et les orientations d'urbanisme (énergie, déplacements, déchets, eau, assainissement des eaux usées et pluviales, paysage...),
- justifie le maillage et la hiérarchisation des voies,
- présente le potentiel d'urbanisation et les besoins en constructions et installations publiques induits à réaliser sur la zone.

Des documents graphiques qui font notamment apparaître :

- les principes schématiques des voiries primaires ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes utiles à la réservation des emprises,
- les principes de liaison entre la ou les zones étudiées et les zones limitrophes,
- les principes des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement, des eaux usées et pluviales, d'électricité et de télécommunication,
- les équipements et espaces publics,
- les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur de la ou des zones considérées.

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

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

### Plan d'aménagement de secteur :

Un plan d'aménagement de secteur, approuvé par délibération du conseil municipal, après consultation des services compétents, est nécessaire à l'ouverture de tout secteur à l'urbanisation. Toute personne peut proposer la mise en place d'un PAS.

Il confirme ou ajuste les orientations contenues dans le schéma d'organisation d'ensemble.

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

Il précise les caractéristiques et la mise en œuvre du ou des secteurs qui doivent être ouverts progressivement ou simultanément à l'urbanisation, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure adaptés au potentiel de développement du ou des secteurs.

Il comprend :

Un rapport de présentation qui, notamment :

- expose la manière dont le ou les secteurs s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la ou des zones,
- justifie de la bonne intégration et de la compatibilité des dispositions réglementaires avec celles du document d'urbanisme,
- évalue les incidences environnementales de l'ouverture à l'urbanisation du ou des secteurs et expose les mesures réductrices rendues nécessaires,
- arrête les actions et prescriptions associées aux grandes options et orientations d'urbanisme (énergie, déplacements, déchets, eau, assainissement des eaux usées et pluviales, paysage,...),
- précise les emplacements des voies hiérarchisées et des espaces publics,
- définit le programme des constructions et installations publiques et son planning prévisionnel de réalisation sur le ou les secteurs,
- décline, le cas échéant, les tranches opérationnelles du ou des secteurs.

Des documents graphiques qui font notamment apparaître :

- la localisation des voiries hiérarchisées ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes, par des tracés et caractéristiques arrêtés au niveau de l'esquisse,
- la localisation des liaisons entre le ou les secteurs étudiés avec les secteurs et zones limitrophes,
- les caractéristiques des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, d'électricité et de télécommunication,
- la localisation et la description des équipements et espaces publics,
- les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur du ou des secteurs considérés.

Un règlement qui fixe notamment :

- les règles précisant celles de la ou des zones du PUD, applicables aux terrains situés dans le ou les secteurs pour chacun des îlots,
- la S.H.O.N. développée dont la construction est autorisée dans le ou les secteurs pour chacun des îlots.

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COUTUMIERES****IV.1 ZONES TC – ZONES DE TERRES COUTUMIERES**Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux terres coutumières historiques (réserves autochtones). Il s'y applique le droit coutumier et tout aménagement doit être réalisé avec l'accord préalable des autorités coutumières, consigné dans un acte coutumier.

Ces terres sont inaliénables, insaisissables, incommutables et inaccessibles.

Il existe un secteur particulier sur les terres coutumières qui concerne la vocation principale d'agriculture (TC1c). Il est classé ainsi soit du fait de son occupation unique actuelle, soit de part une valeur agronomique des sols importante.

**ARTICLE TC 1 –****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sans objet.

**ARTICLE TC 2 -****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**

Sans objet.

**ARTICLE TC 3 -****ACCES ET VOIRIE :**

Sans objet.

**ARTICLE TC 4 -****DESSERTE PAR LES RESEAUX :**Eau :

Sans objet.

Assainissement :Eaux usées :

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 et à l'occupation de la parcelle ainsi qu'à la nature du terrain.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès son installation, les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

Un dispositif d'assainissement collectif peut être accepté 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.

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 :

Sans objet.

Electricité, télécommunication et télédistribution :

Sans objet.

**ARTICLE TC 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE TC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet.

**ARTICLE TC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet.

**ARTICLE TC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet.

**ARTICLE TC 12 - STATIONNEMENT :**

Sans objet.

**ARTICLE TC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Sans objet.

**ARTICLE TC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Sans objet.

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES****V.1 ZONES NC - ZONES DE RESSOURCES NATURELLES**Caractéristiques de la zone :

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

Par ailleurs sur les terrains pentus de plus de 30% toute construction est interdite, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**Sont interdits :

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

**ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**Sont autorisés :

- les lotissements à destination agricole,
- toutes les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation,
- une construction à destination d'habitat par parcelle.

Sont autorisés sous conditions :

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

**ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :**

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 10 hectares, à l'exception des cas ci-après :

- 1) pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents. Dans ce cas, la demande doit être motivée,
- 2) pour les activités touristiques autorisées,
- 3) pour les constructions et équipements privés ou publics d'intérêt général et les infrastructures publiques (notamment écoles, infrastructures de réseaux,...),
- 4) pour les partages successoraux où les tailles minimales des parcelles seront de 2 hectares,

Dans les cas 2 et 3 sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, après avis des services compétents.

**ARTICLE NC 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

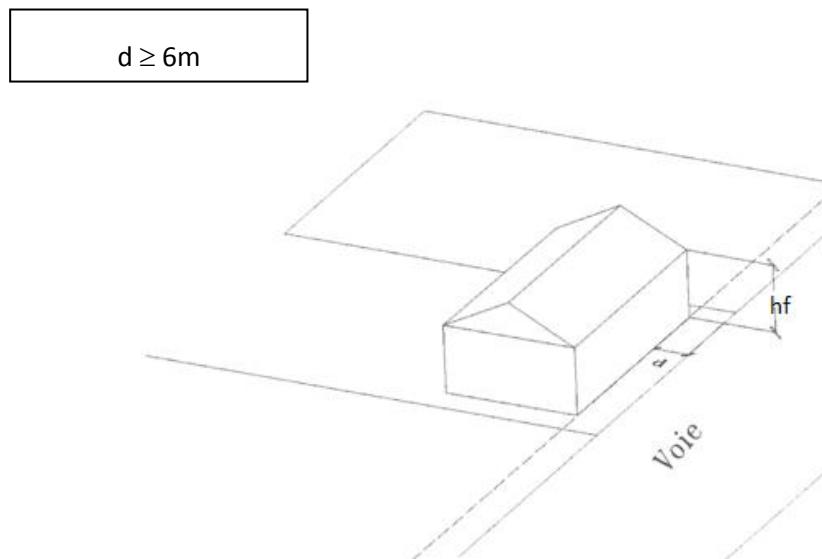
La hauteur des constructions résidentielles  $hf$  ne doit pas excéder 6,00 mètres.

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

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

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

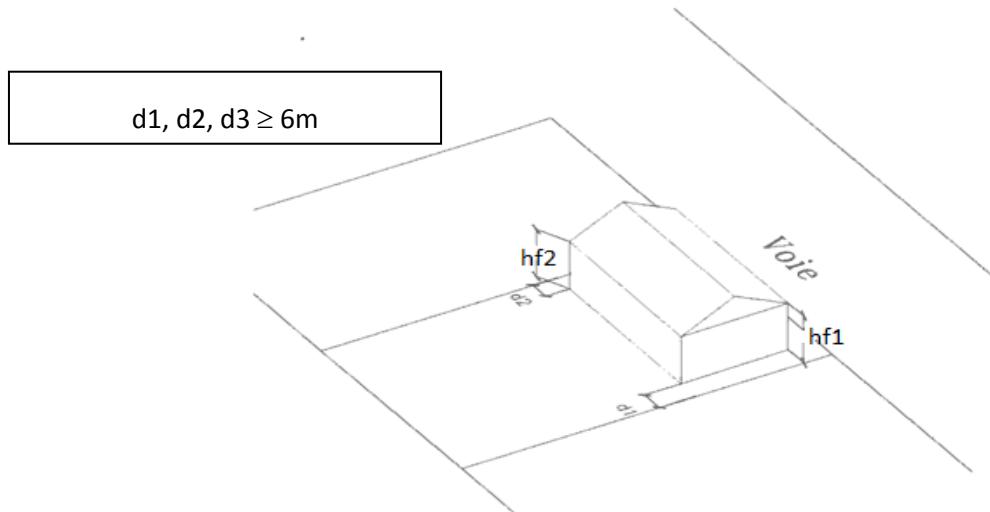
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques, au moins égale à 6,00 mètres.



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

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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NC 10 -**  
**EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé.

**ARTICLE NC 11 -**  
**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NC 12 -**  
**STATIONNEMENT :**

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

**Pour les locaux à destination d'activités :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**Pour les autres locaux :**

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

**ARTICLE NC 13 -**  
**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Non réglementé.

**ARTICLE NC 14 -**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Non réglementé.

## V.2 ZONES ND - ZONES NATURELLES PROTEGEES

### Caractéristiques de la zone :

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

Par ailleurs sur les terrains pentus de plus de 30% toute construction est interdite, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

#### Sont interdits :

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

### **ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**

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

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

Toute occupation ou utilisation du sol dans les écosystèmes d'intérêt patrimonial identifiés en annexe devra faire l'objet d'un avis des services compétents

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

**ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE ND 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :**

Non réglementé.

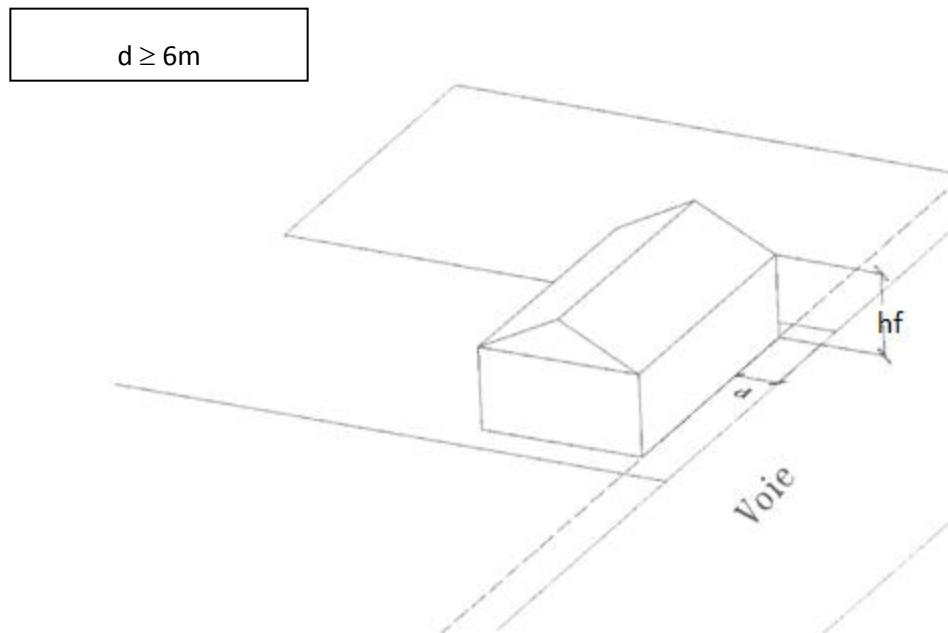
**ARTICLE ND 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

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

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

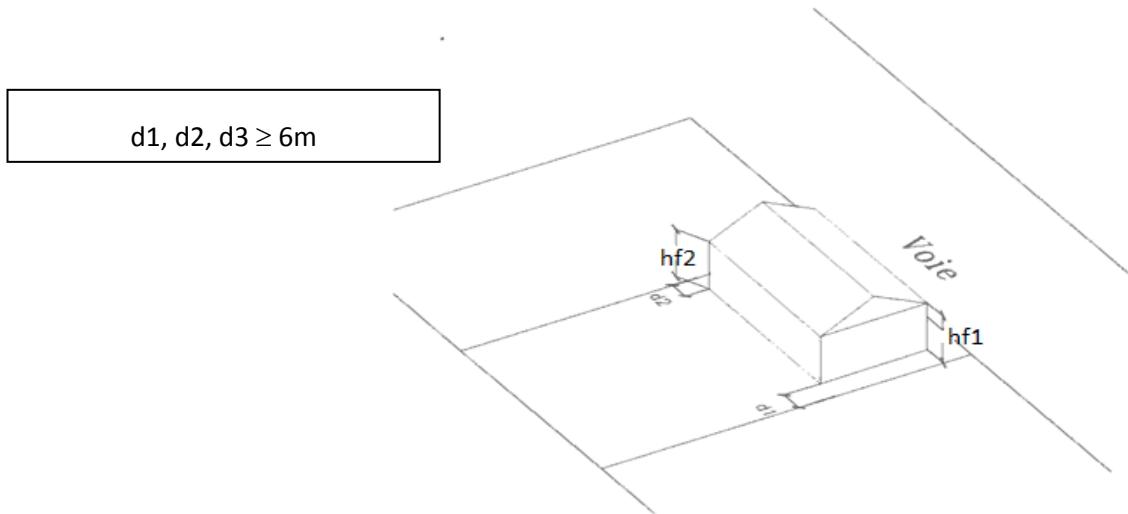
**ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

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



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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE ND 10 -****EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé.

**ARTICLE ND 11 -****ASPECT EXTERIEUR :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE ND 12 -****STATIONNEMENT :**

Non réglementé.

**ARTICLE ND 13 -****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Non réglementé.

**ARTICLE ND 14 -****COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Non réglementé.

## LEXIQUE

### Alignement :

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

### Artisanat de proximité :

L'artisanat de proximité est caractérisé par la satisfaction des besoins essentiels de la population, et la personnalisation des services rendus à la clientèle.

L'artisanat de proximité correspond à des activités nécessaires à la vie du quartier et à la création de lien social (telles que coiffure, boulangerie, boucherie, pressing, fleuriste, etc.) ainsi qu'aux activités de réparation non soumises aux réglementations des ICPE.

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

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

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.

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

### Constructions annexes :

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

### Destination des constructions :

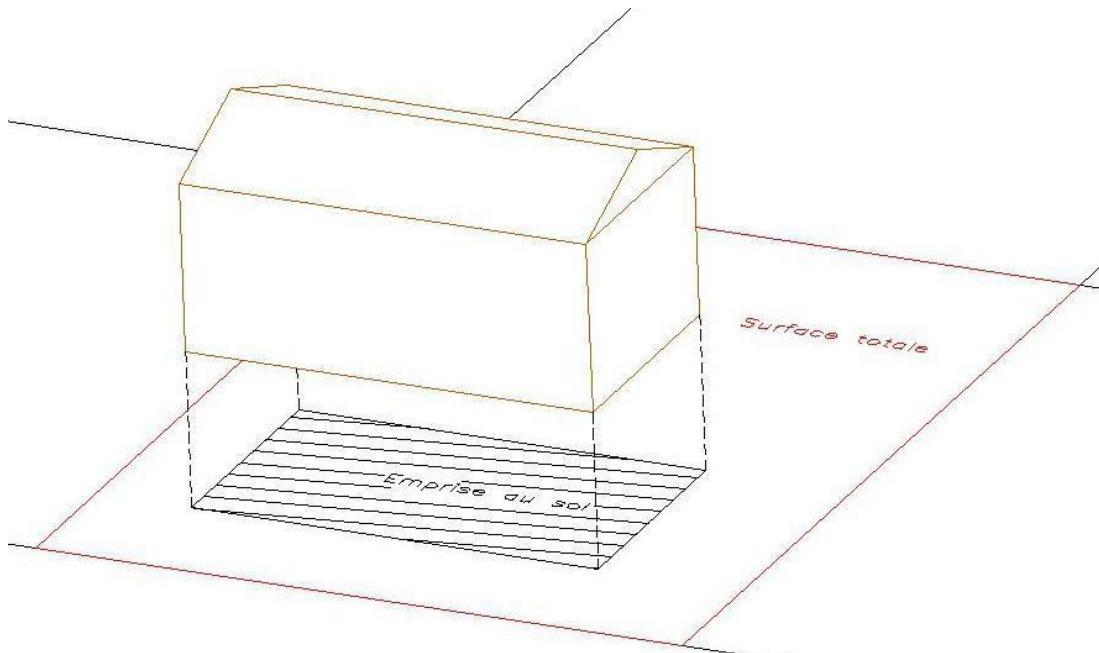
- Artisanat : locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachée à cette destination les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.
- Bureaux : 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-dessus)
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : la notion d'équipement public doit revêtir l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc. La notion d'équipement public ne doit pas se confondre avec celle de bâtiment accueillant du public ou de bâtiment public. Cette catégorie comprend donc les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (voirie, électricité, eau potable, télécommunication, etc.) mais aussi les constructions et installations publiques de superstructures (établissements scolaires, culturels, etc.).
- Entrepôt : locaux d'entreposage ou de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la SHON totale et de façon générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- Exploitation agricole ou forestière : locaux nécessaires aux activités agricoles ou forestières. Ils peuvent être déclinés le cas échéant (serres, hangars, etc.).

- Habitat : cette destination regroupe l'habitat résidentiel individuel ou collectif, les logements de fonction, de gardiennage et de maintenance. Ces fonctions peuvent le cas échéant être distinguées.
- Hébergement hôtelier : cette destination regroupe les différents types suivants :
  - Appartement de tourisme : unité d'hébergement meublée, dotée obligatoirement d'une cuisine entièrement équipée et d'une installation sanitaire complète.
  - Camping : Le terrain de camping est destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs.Hôtel : Etablissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des unités d'hébergement meublées en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile. Il comprend généralement un service de restauration intégré (service en chambre ou restaurant ou salle de banquet, etc ).
  - Gîte : Logement de vacances, 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 ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
  - Motel : Etablissement commercial d'hébergement qui offre à la location des chambres ou unités d'hébergement meublées et équipées individuellement des facilités de cuisine, à une clientèle qui y effectue un séjour variable et qui généralement, possède ses propres moyens de locomotion.
  - Refuge : Un refuge est un établissement recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir notamment des randonneurs.
- Industrie : locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits Pour être rattachée à cette destination les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

#### **Emprise au sol** :

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

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



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

**Emprise publique :**

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

**Lit majeur :**

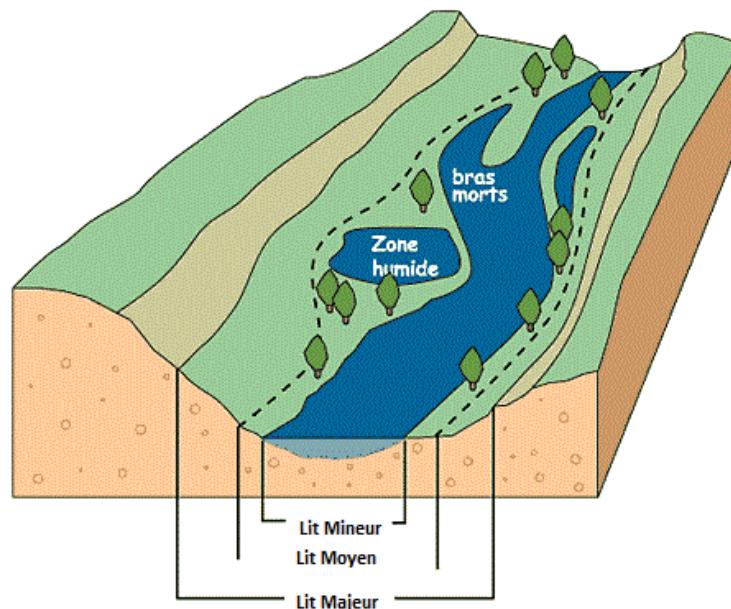
Correspond au champ d'inondation des plus hautes eaux et se définit donc sur les crues extrêmes.

**Lit mineur :**

Correspond à l'espace occupé par l'écoulement des eaux courantes, bancs de sable compris.

**Lit moyen :**

Correspond à un lit intermédiaire entre le lit mineur et le lit majeur. Il englobe le lit mineur et il est inondé pour les crues les plus fréquentes (de fréquence quinquennale ou décennale). Il participe activement à l'écoulement des crues et peut être fréquemment remanié de par la divagation naturelle du cours d'eau.

**Propriété foncière:**

Une propriété foncière est l'ensemble des parcelles cadastrales contigüës appartenant à un même propriétaire.

**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.

**Tourisme :**

Pour l'organisation mondiale du tourisme, le secteur du tourisme est l'ensemble d'unité de production de différentes industries qui fournissent les biens et services de consommation demandés par les visiteurs. Ces industries sont appelées industries touristiques car les dépenses des visiteurs représentent une part si importante de leur offre que celle-ci cesserait d'exister en quantité significatives en l'absence de visiteurs.

## ANNEXE – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

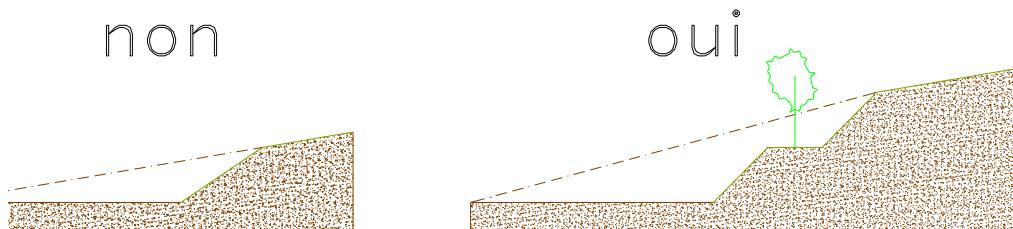
L'aspect architectural de l'ensemble des futures constructions ne peut être fondé que sur des grandes lignes d'ordre général, dans l'optique de créer une identité cohérente à la commune de Farino. L'adaptation de ces grandes lignes est toujours possible en fonction des spécificités des sites particuliers rencontrés. Dans le cadre d'un nouveau lotissement, les grandes lignes d'un style peuvent être définies en collaboration avec la municipalité et incluses au cahier des charges du dit lotissement.

### I. LES TERRASSEMENTS

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

Dans toutes les zones, les constructions sont interdites lorsque la pente du terrain est supérieure à 30%, sauf en zones urbaines U et en zones à urbaniser AU, sous condition qu'un organisme agréé atteste que la stabilité du fonds et des fonds voisins n'est pas impacté et que les travaux n'entraîneront aucun risque de glissement de terrain.

Les terrassements et l'implantation des constructions sont réalisés 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.



### II. LES MATERIAUX

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

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

### III. LES COULEURS

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

Etant donné l'homogénéité du grand paysage sur la commune, les teintes, notamment pour les façades et les couvertures des constructions, doivent être dans les nuances de vert ou de beige. Par ailleurs, toute nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace bâti environnant.

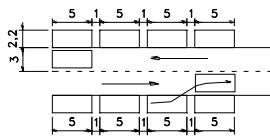
#### IV.LES COUVERTURES

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

#### V.LE STATIONNEMENT

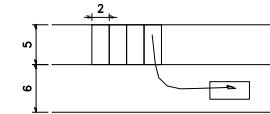
Le stationnement correspondant aux besoins des constructions tel qu'il est défini dans le PUD doit être traité à l'intérieur de la parcelle privative. Les voies et emprises publiques ne pouvant l'accepter qu'en partie. Un schéma de principe définissant les caractéristiques géométriques de plusieurs aires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

Rangement longitudinal

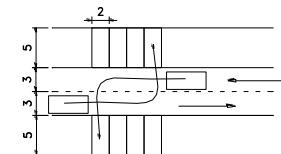


Rangement à 90°

rangement sur 1 bande et circulation à sens unique

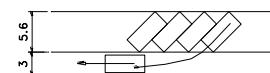


rangement sur 2 bandes et circulation à double sens

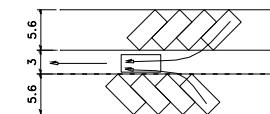


Rangement à 45°

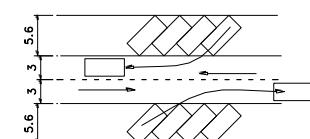
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



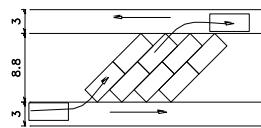
rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique



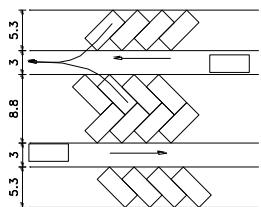
rangement sur 2 bandes et circulation à double sens



Rangement en lames de parquet (parking)

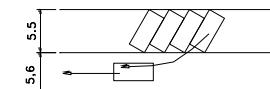


Rangement en chevrons

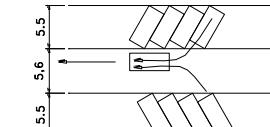


Rangement à 60°

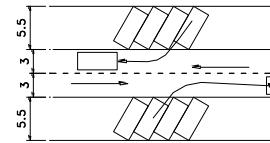
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique

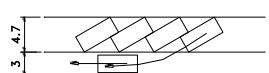


rangement sur 2 bandes et circulation à double sens

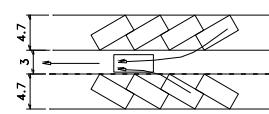


Rangement à 30°

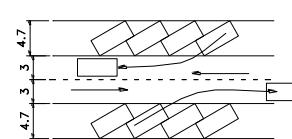
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à double sens



Approuvé par l'assemblée de la province Sud le 19 décembre 2013

II- REGLEMENT - Page 43 / 44

**VI.LES CIRCULATIONS ET ACCES POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

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

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



## Plan d'Urbanisme Directeur - COMMUNE DE FARINO