

# ***PLAN D'URBANISME DIRECTEUR***

## ***DE THIO***



### **II - REGLEMENT**



Approuvé par l'assemblée de la province Sud

Le 19 décembre 2013



## SOMMAIRE

<b>TITRE I : 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>17</b>
II.1 ZONE UA - ZONE CENTRALE .....	17
II. 1 ZONES UB - ZONES RESIDENTIELLES .....	22
II.3 ZONES UI - ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES.....	27
II.4 ZONES UR - ZONES D'HABITAT RURAL .....	34
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>37</b>
III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER.....	37
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES .....</b>	<b>40</b>
IV.1 ZONES TC – ZONES DE TERRES COUTUMIERES .....	40
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>42</b>
V.1 ZONES NC - ZONES DE RESSOURCES NATURELLES .....	42
V. 2 ZONES ND - ZONES NATURELLES PROTEGEES .....	45
V. 3 ZONES N.....	48
L - ZONES NATURELLES DE LOISIRS :.....	48
V.4 ZONES NMin - ZONES POTENTIELLEMENT MINIERES.....	51
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>54</b>
<b>ANNEXE – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES .....</b>	<b>58</b>
I. LES TERRASSEMENTS .....	58
II. LES MATERIAUX.....	59
III. LES COULEURS .....	59
IV. LES COUVERTURES.....	59
V. LE STATIONNEMENT.....	59
VI. LES CIRCULATIONS ET ACCES POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE .....	61

**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 Thio, conformément à la délibération du Conseil Municipal de Thio n° 35/2006 du 24 octobre 2006 relative à la mise à l'étude du PUD, et à la délibération de l'Assemblée de la Province Sud 38-2010/APS du 14 octobre 2010, décidant l'élaboration du PUD de la commune de Thio.

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

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

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

Ces servitudes sont définies dans le présent PUD et reportées sur des documents graphiques.

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

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

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

Sur les terres de droit commun, on distingue :

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

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

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

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

Ont été identifiés deux secteurs particuliers sur terres coutumières :

- secteur urbanisé :  
zoneTCh est essentiellement destiné à accueillir de l'habitat et les activités nécessaires à la subsistance des habitants,
- secteur naturel :  
zoneTCc correspond aux zones destinées aux activités liées à l'agriculture.  
zoneTCp définit des espaces naturels qu'il convient de protéger, du fait de la qualité environnementale du site, ou des risques naturels notamment.

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

Les emplacements de stationnement prescrits au présent règlement sont obligatoires.

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

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1 000 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 et assurant :

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

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

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

Lorsqu'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 par rapport aux règles d'urbanisme,
- d'améliorer la sécurité.

**ARTICLE 6 - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET CONSULTATION DES****CONCESSIONNAIRES DE RESEAUX PUBLICS :****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,
- doit consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (OPT-Enercal – Calédonienne des Eaux,...) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et définir les implantations et réservations nécessaires.

**Disposition relatives aux occupations du domaine public**

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

**ARTICLE 7 - ÉTUDES 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 :**

Sans préjudice de l'application de la réglementation relative à la sécurité des établissements recevant du public, toute installation neuve, ouverte au public doit être accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite.

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

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

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

**ARTICLE 10 - SERVITUDES PUBLIQUES :**

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

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

**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 mangroves, les forêts denses humides sempervirentes, etc.

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

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

**ARTICLE 12 - ZONE DES PAS GEOMETRIQUES :**

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

**ARTICLE 13 - ZONES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS :**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 - ÉTABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS :**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 - REMBLAIS ET DEBLAIS :**

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

- de réalisation de travaux d'entretien des cours d'eau 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 inondables, la hauteur des pilotis devra respecter la réglementation supra communale relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.

Dans toutes les zones, lorsque la pente du terrain est supérieure à 30%, toute construction est interdite, autres que celles nécessaires aux services publics d'intérêt général.

#### **Etudes spécifiques :**

Lorsque le projet :

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



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

#### **ARTICLE 16 - CLÔTURES :**

En limite sur voies et sauf normes plus contraignantes des cahiers des charges de lotissement, la hauteur maximum des clôtures est de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, les murs bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

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

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

#### **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 IV 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 dispositions culturelles risquant d'aggraver les phénomènes d'érosion et de pollution des eaux (labours dans le sens de la pente),

#### **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 service chargé de la gestion de la ressource en eau.

**Dans les zones naturelles**, toute construction à destination 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 inexistants.

Assainissement :Eaux usées :

Toute construction rejetant des eaux vannes ou ménagères, 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 rejetant des eaux vannes ou ménagères, doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle, de son occupation et à la nature du terrain.

Suite à la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement est obligatoire. 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 la nature de la parcelle ainsi que de son occupation. Des moyens devront être mis en place afin d'éviter toute augmentation des débits naturels.

**Electricité, télécommunication et télédistribution :**

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

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.

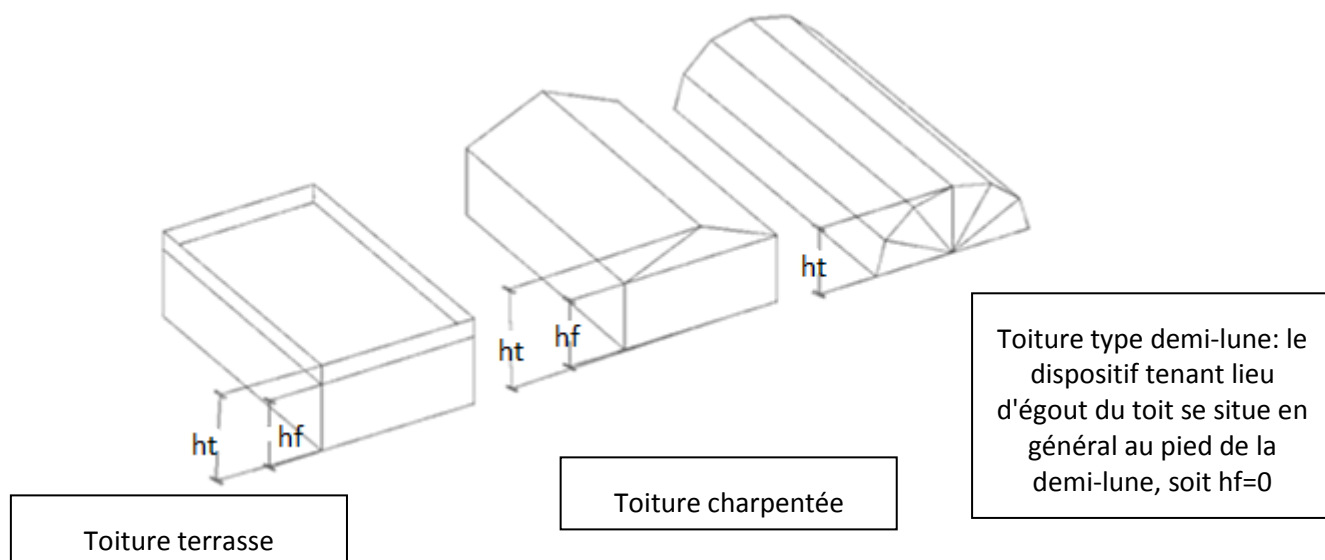
**ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

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

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

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

La règle de hauteur  $h_f$  des constructions ne s'applique pas aux équipements publics.



## **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.

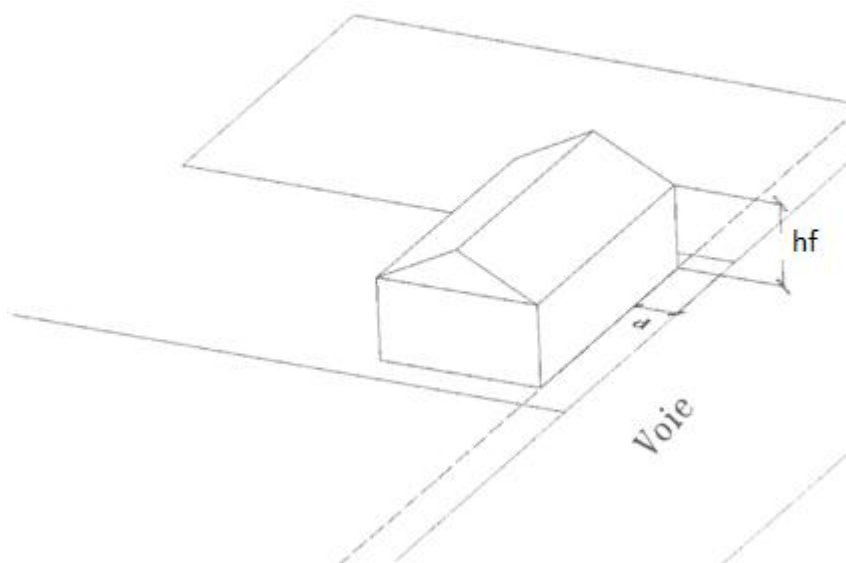
Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

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

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

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

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



Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

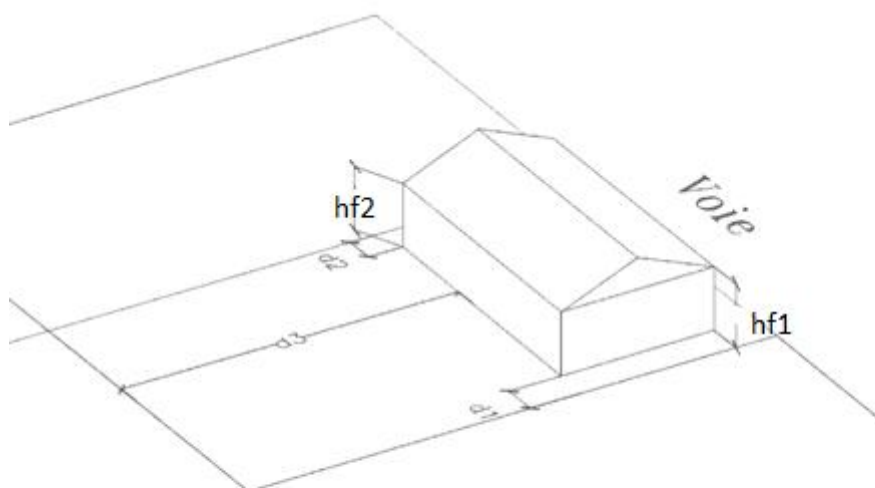
#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

##### **SÉPARATIVES :**

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

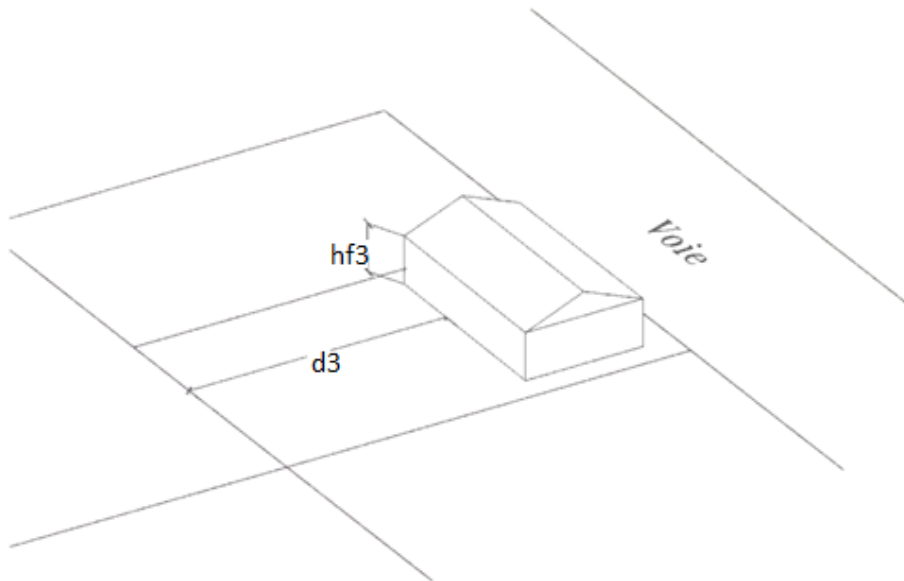
Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques :



Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Limite de fond de parcelle :

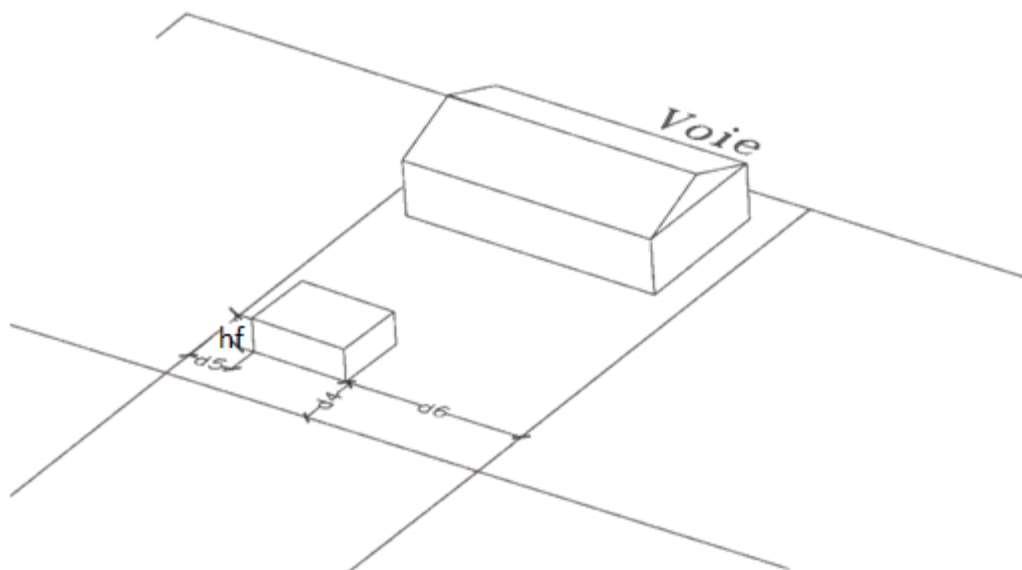


Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Constructions annexes :

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

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



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

Lorsqu'une limite est multiple :

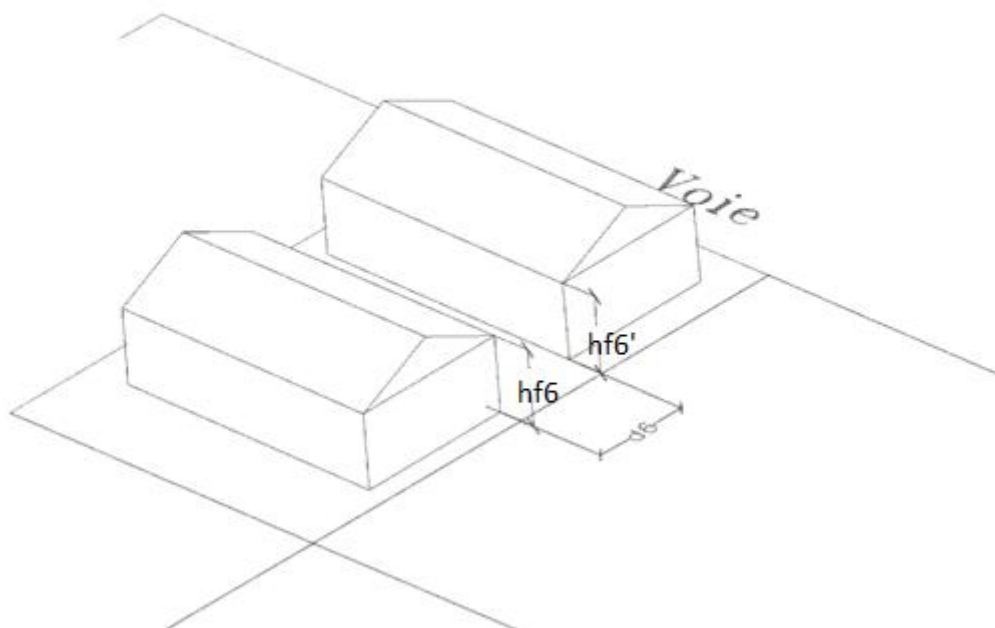
(Limite de fond de parcelle identique à limite aboutissant aux voies), ce sont les règles les plus contraignantes qui sont appliquées.

#### **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.

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



$d_6 = 0$	ou	$d_6 \geq 4\text{m}$ et $d_6 \geq \max(hf_6, hf_6')$
-----------	----	--

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

Règle propre à chaque zone.

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

Les constructions doivent :

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

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



**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,
  - secondaire :
    - 4 places pour les véhicules légers, par classe,
    - 2 places de 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.
- pour les locaux à usage d'entrepôt :
  - 1 place pour 100,00 m<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 et respectées le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

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

**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 densifier et caractériser le centre ville.

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

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

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

- 6 ares, si l'assainissement est réalisé en collectif, avec traitement à l'extrémité du réseau,
- 12 ares, si l'assainissement est réalisé en non collectif.

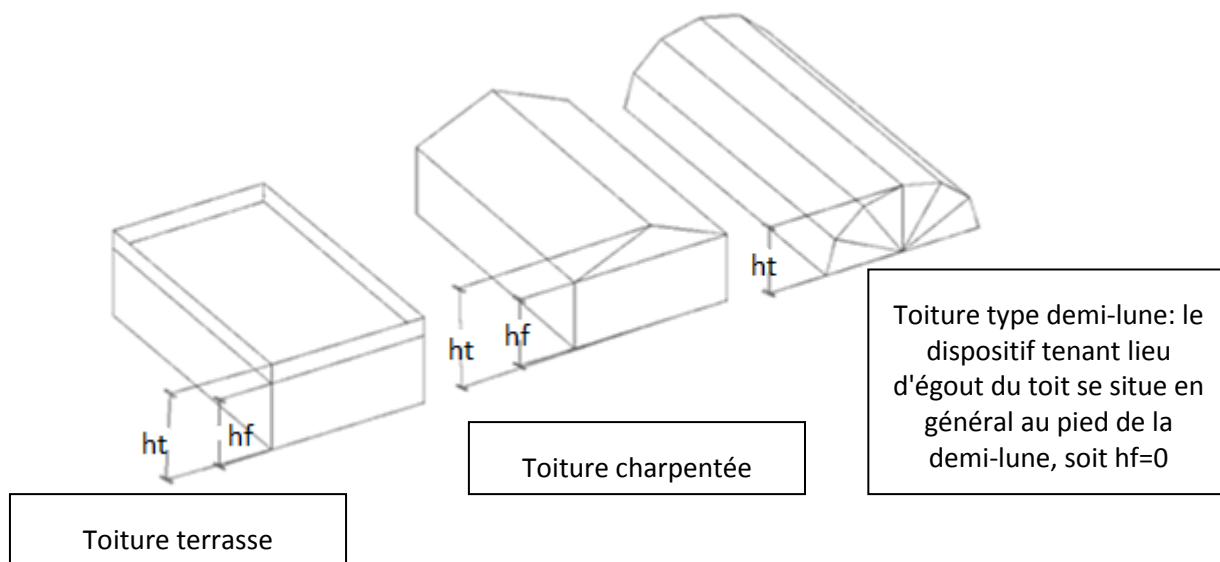
Les opérations portant sur des terrains plus grands, résultant du regroupement de parcelles, sont vivement conseillées, à condition de respecter toutes les règles d'occupation du sol (prospects, emprise au sol, ...).

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

La hauteur  $h_f$ , d'une construction ne doit pas excéder 6,00 mètres, soit R+1.

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

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

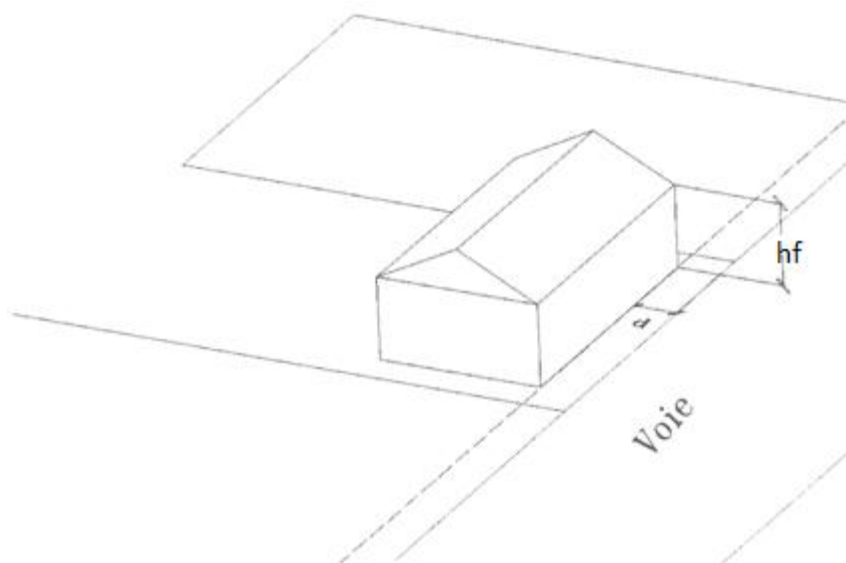
**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET****EMPRISES PUBLIQUES :**

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.

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

ou

$$d \geq 3 \text{ m et } d \geq h_f/2$$



## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**

### **LIMITES SEPARATIVES :**

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Chaque point d'une construction doit être implanté :

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

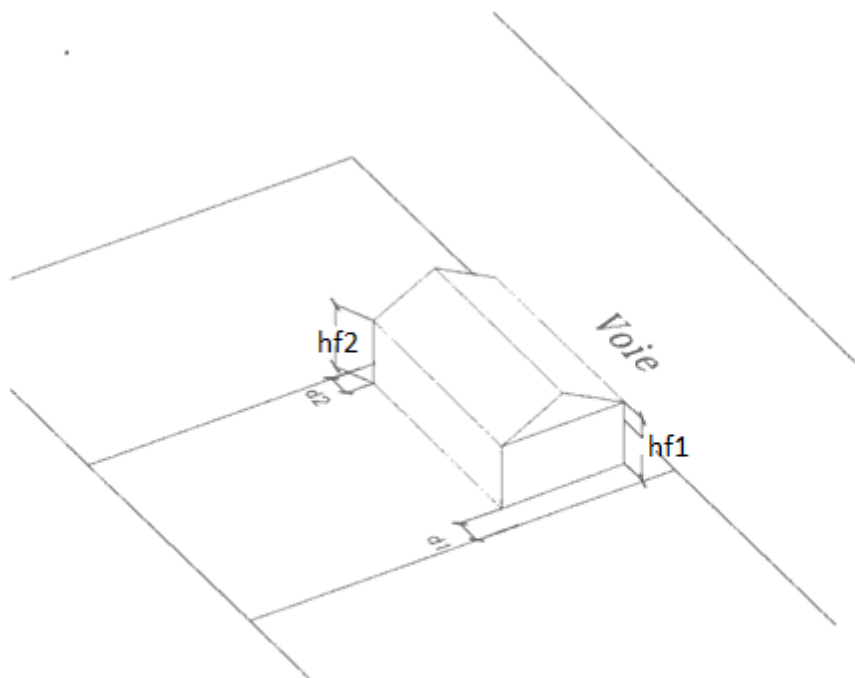
$d_2=0$ et $d_1 \geq 3 \text{ m et } d_1 \geq hf_1$	ou	$d_1=0$ et $d_2 \geq 3 \text{ m et } d_2 \geq hf_2$
---	----	---

- Soit sur les deux limites.

$d_1=0 \text{ et } d_2=0$
---------------------------

- 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.

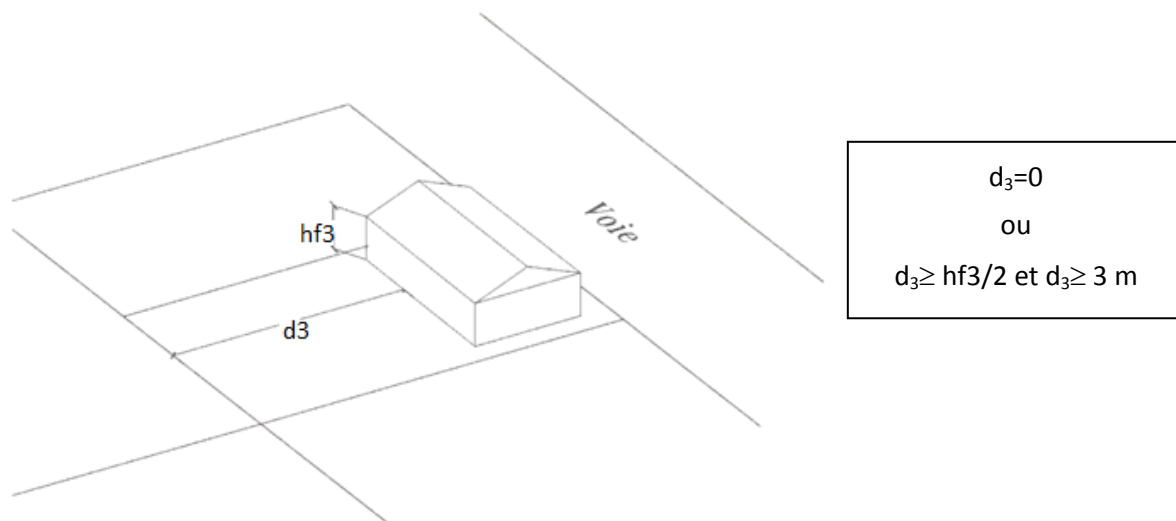
$d_1 \geq 3 \text{ m}$ et $d_1 \geq hf_1/2$	et	$d_2 \geq 3 \text{ m}$ et $d_2 \geq hf_2/2$
---	----	---



Limite du fond de la parcelle :

Chaque point d'une construction, doit être implanté :

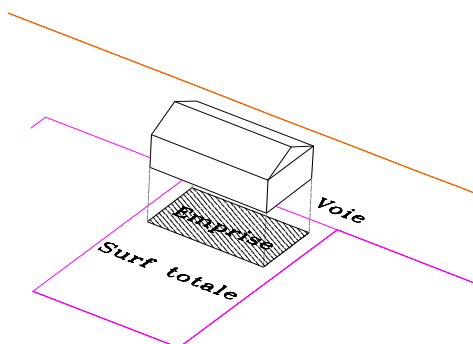
- Soit sur la limite,
- Soit, à l'exception des débords de toiture, à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Non réglementé.

**II. 1 ZONES UB - ZONES RESIDENTIELLES****Caractéristiques de la zone :**

Cette zone est à vocation principale d'habitat, elle comprend également des équipements publics ou privés et des 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 productions végétales hors sol,
- les constructions à usage unique d'entrepôt.
- les campings et les caravanings,
- les gîtes ruraux, les refuges, et les resorts.

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

- les lotissements et constructions à destination d'habitat,
- les constructions à destination d'habitat, y compris sous la forme de constructions pavillonnaires,
- les constructions à destination de commerces, de bureaux,
- les constructions à destination d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme,
- Les constructions à usage d'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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

- 8 ares si l'assainissement est réalisé en collectif avec traitement à l'extrémité du réseau.
- 12 ares si l'assainissement est réalisé en non collectif,

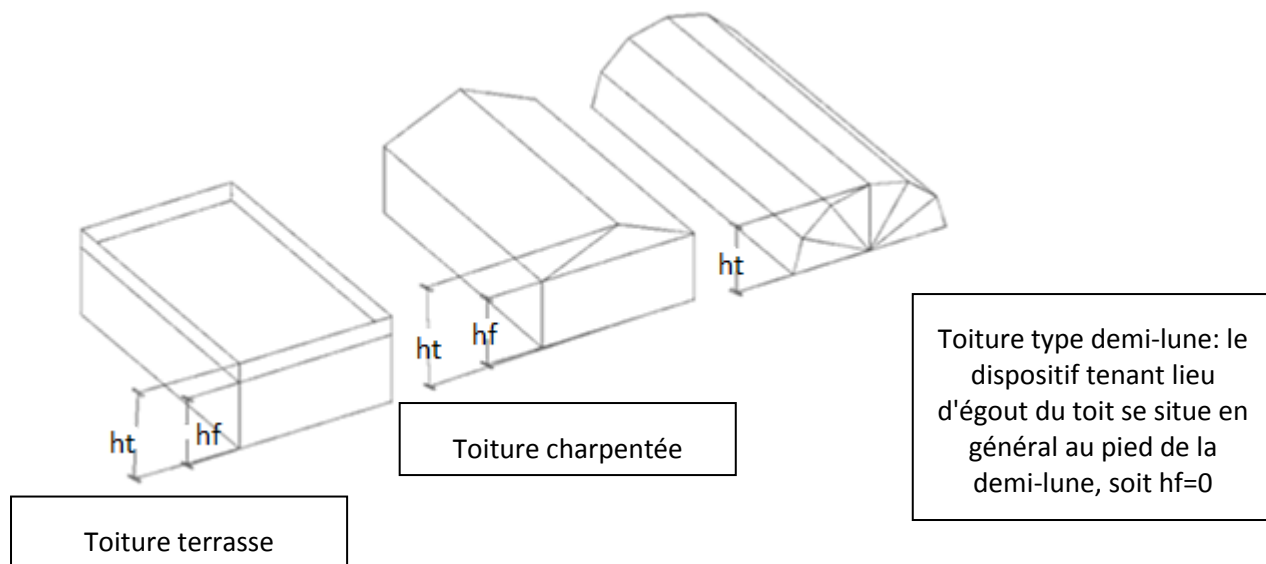
**ARTICLE UB 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur hf d'une construction, ne doit pas excéder 6,00 mètres, soit R+1.



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

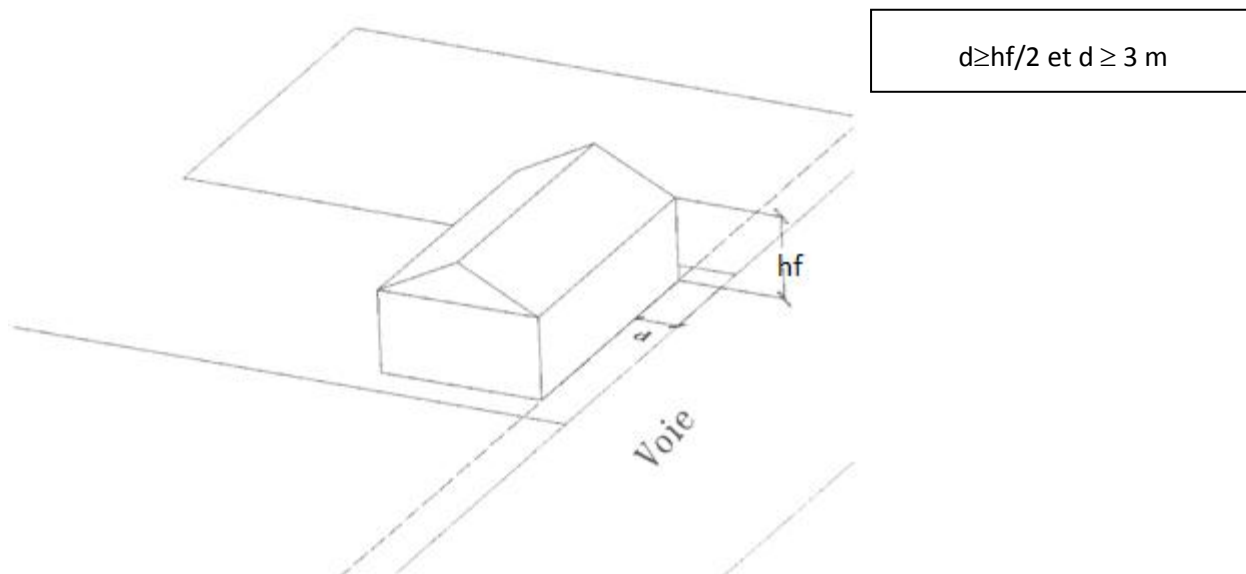


## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET**

### **EMPRISES PUBLIQUES :**

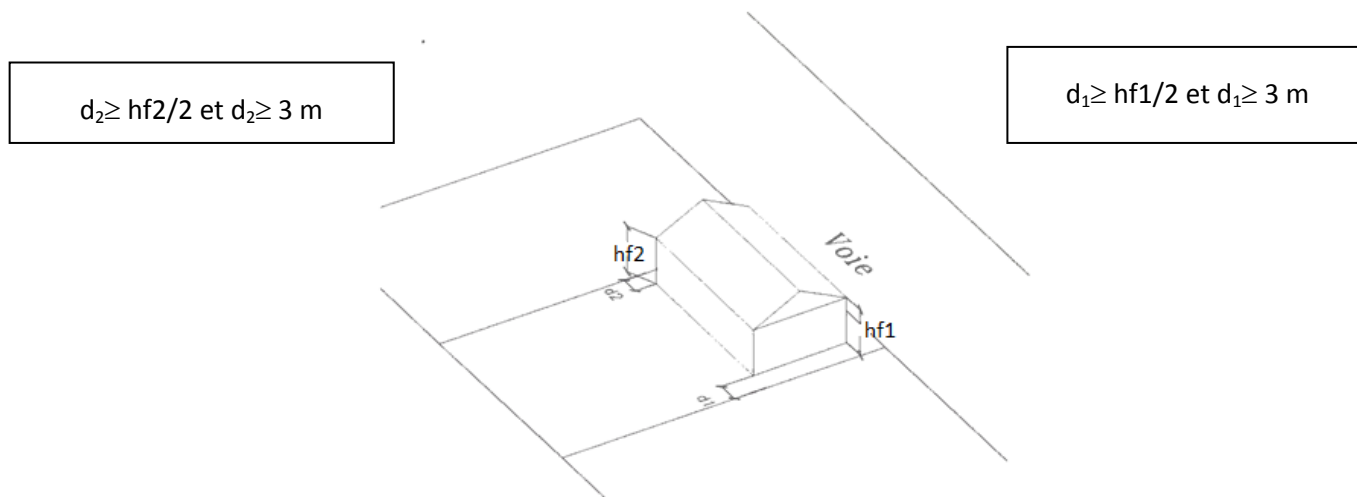
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.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

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



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

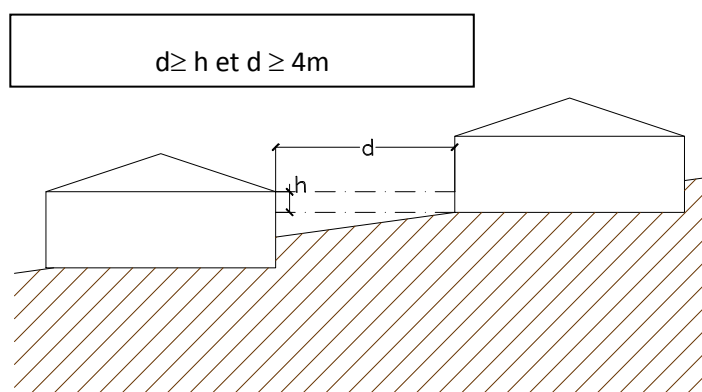
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure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



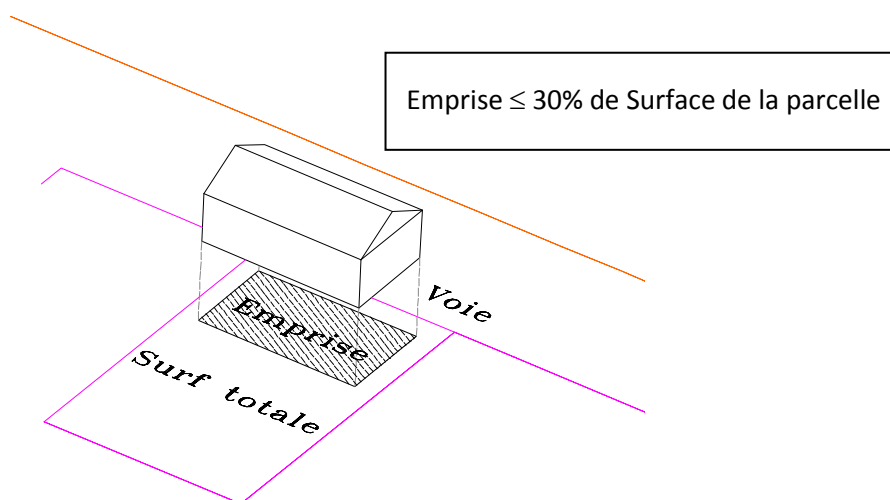
**ARTICLE UB 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

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 cote de seuil la plus basse de la construction la plus élevée et la cote de l'égout du toit de la construction établie sur la partie inférieure de la parcelle, sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres.

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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

**II.3 ZONES UI - ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES****Caractéristiques de la zone :**

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

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

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

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

- les lotissements, constructions et établissements à destination artisanale ou industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- les constructions à destination de bureaux, de commerces, en lien avec l'activité de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, après avis des services compétents,
- Les constructions à usage d'équipements,
- une construction à destination d'habitat, limitée à 70,00 m<sup>2</sup> de SHON par parcelle, sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité de la zone.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

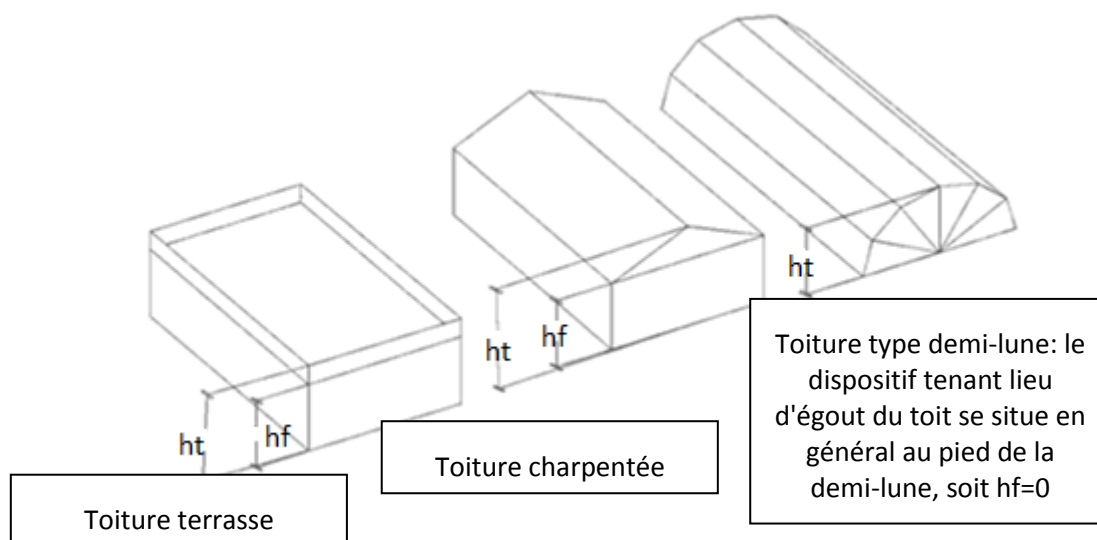
Dans toute opération foncière, toute nouvelle parcelle résiduelle n'est constructible que si elle présente une surface minimum de 10 ares.

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

La hauteur hf d'une construction à destination d'habitation, ne doit pas excéder 3,00 mètres, soit RDC.

Pour les autres constructions, la hauteur hf ne doit pas excéder 9,00 mètres, soit R+2.

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.

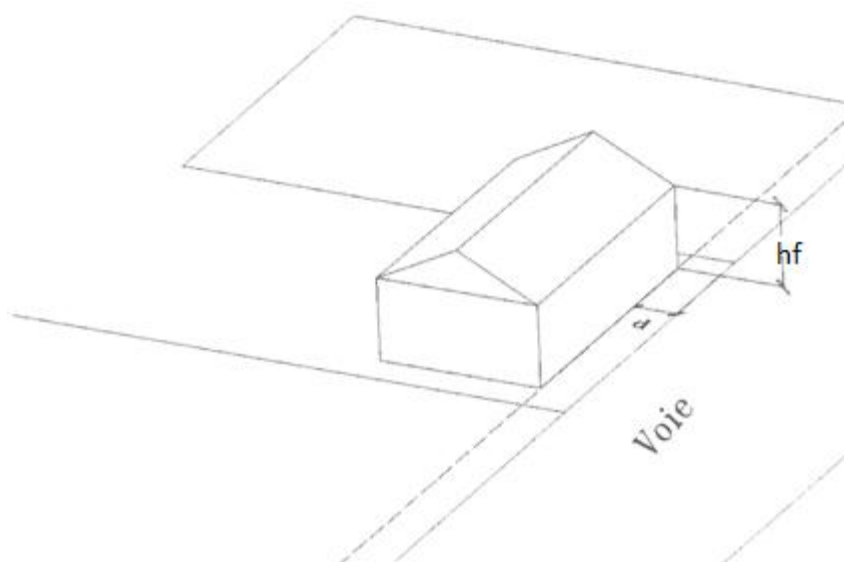


## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET**

### **EMPRISES PUBLIQUES :**

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

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



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

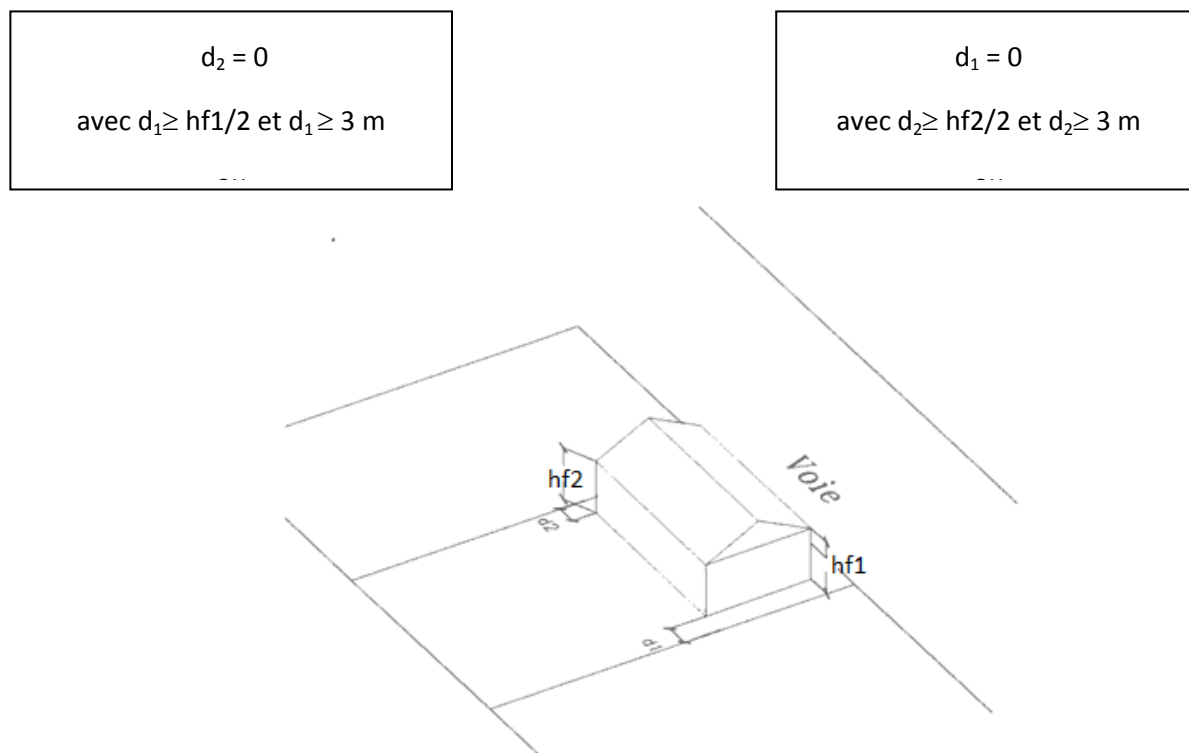
## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

### **SEPARATIVES :**

#### Limites séparatives aboutissant aux voies :

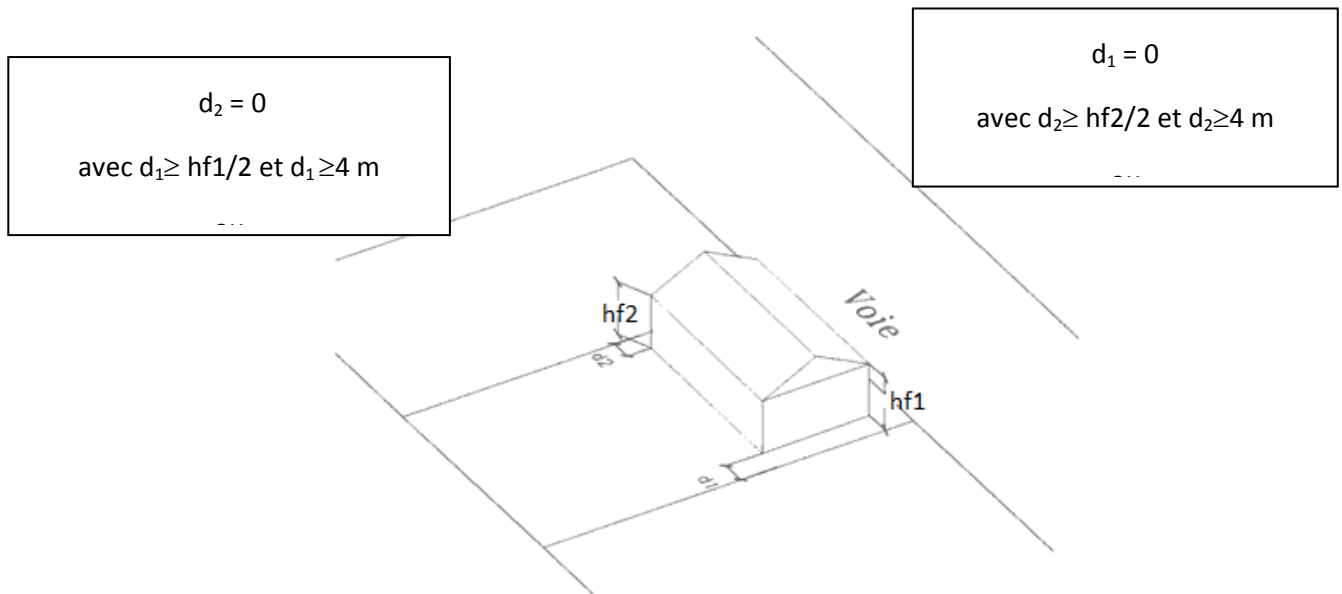
Pour les constructions à destination de logement, d'équipement public ou vernaculaires (farés, cases, etc.), chaque point des constructions doit être situé :

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



Pour les autres constructions, chaque point des constructions doit être situé :

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



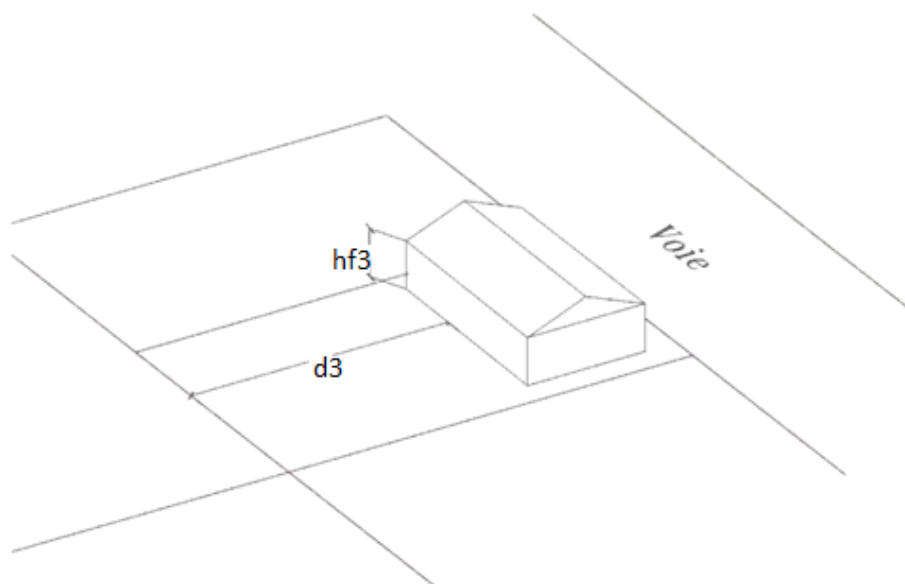
Dans le cas de constructions sur une limite, l'édification de murs coupe-feu sera exigée.

#### Limites de fond de parcelle :

Pour les constructions à destination de logement, d'équipement public et constructions vernaculaires (farés, cases, etc.), chaque point des constructions doit être situé :

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





$d_3 = 0$	ou	$d_3 \geq 3 \text{ m}$ et $d_3 \geq hf3/2$
-----------	----	--

Pour les autres constructions, chaque point des constructions doit être situé :

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

$d_3 = 0$	ou	$d_3 \geq 4 \text{ m}$ et $d_3 \geq hf3/2$
-----------	----	--

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

### **ARTICLE UI 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX**

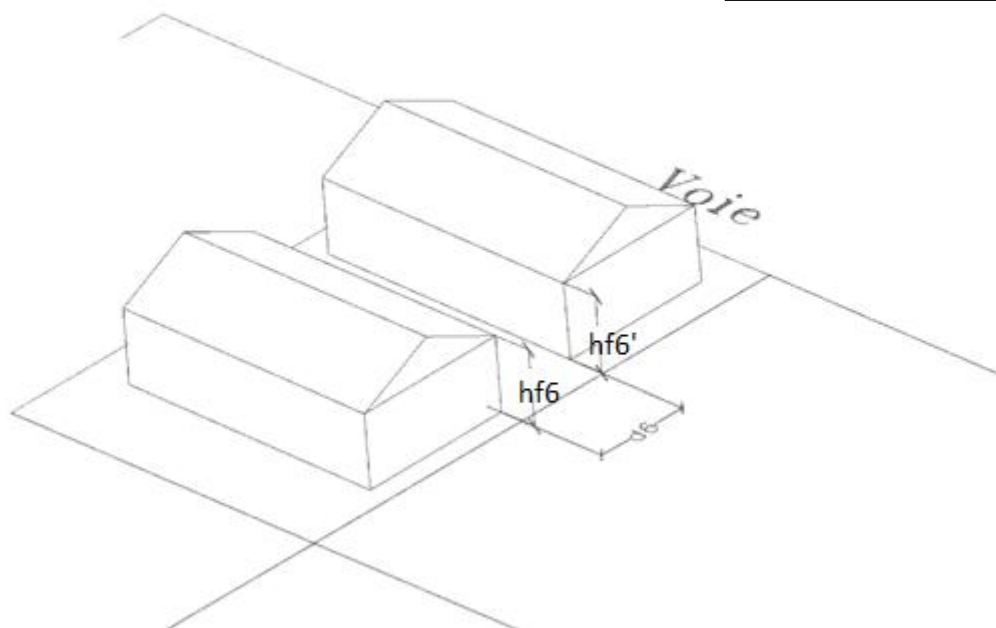
#### **AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Les constructions peuvent être :

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

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

$$d_6 = 0 \text{ ou } d_6 \geq 4 \text{ m}$$

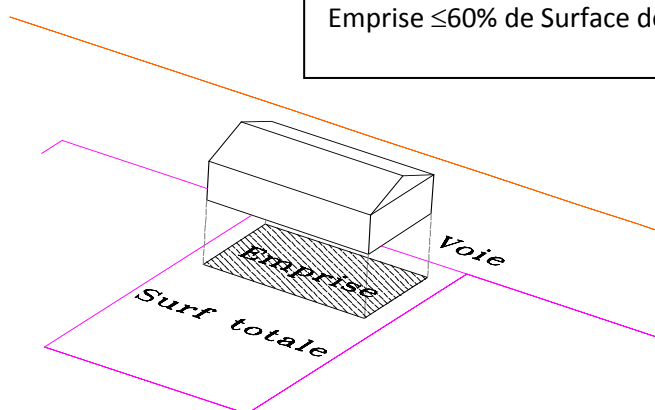


#### **ARTICLE UI 10 - EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les espaces libres doivent être aménagés de manière à faciliter la circulation et le stationnement des véhicules.

$$\text{Emprise} \leq 60\% \text{ de Surface de la parcelle.}$$



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

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

Non réglementé.

**II.4 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 élevages soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureaux,

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

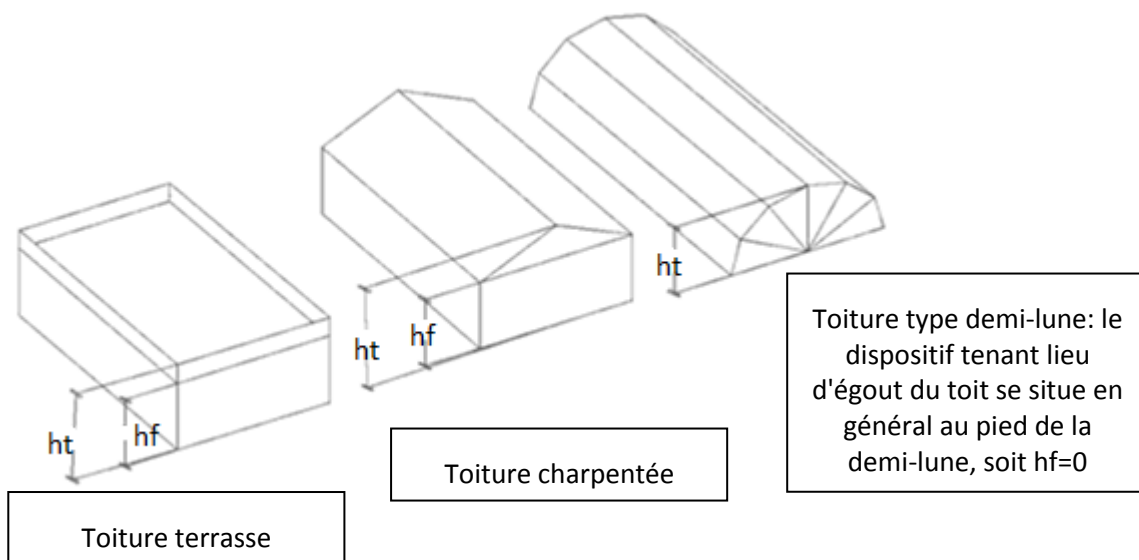
Dans toute opération foncière, toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente :

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

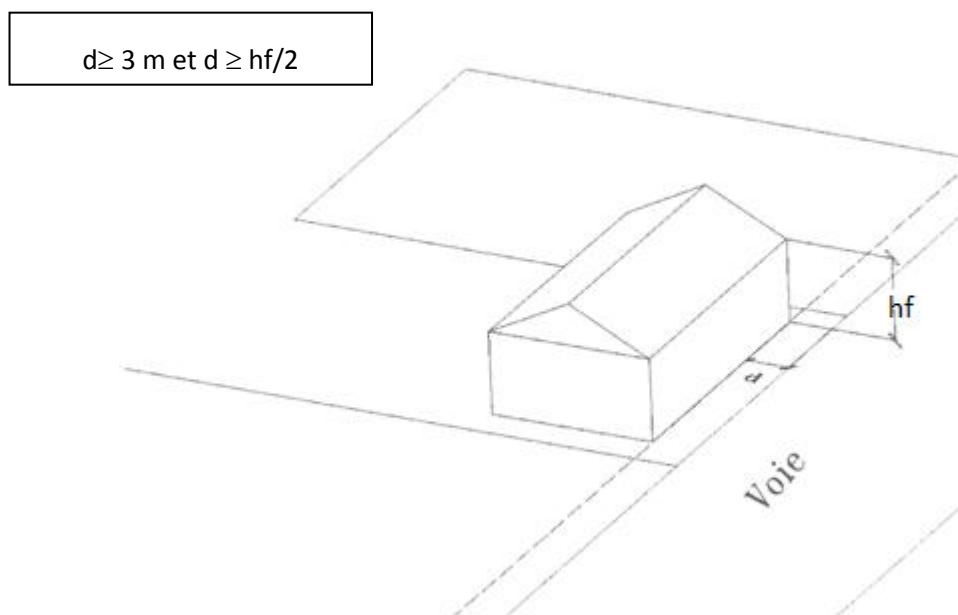
**ARTICLE UR 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur  $h_f$  d'une construction, ne doit pas excéder 6,00 mètres, soit R+1.

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

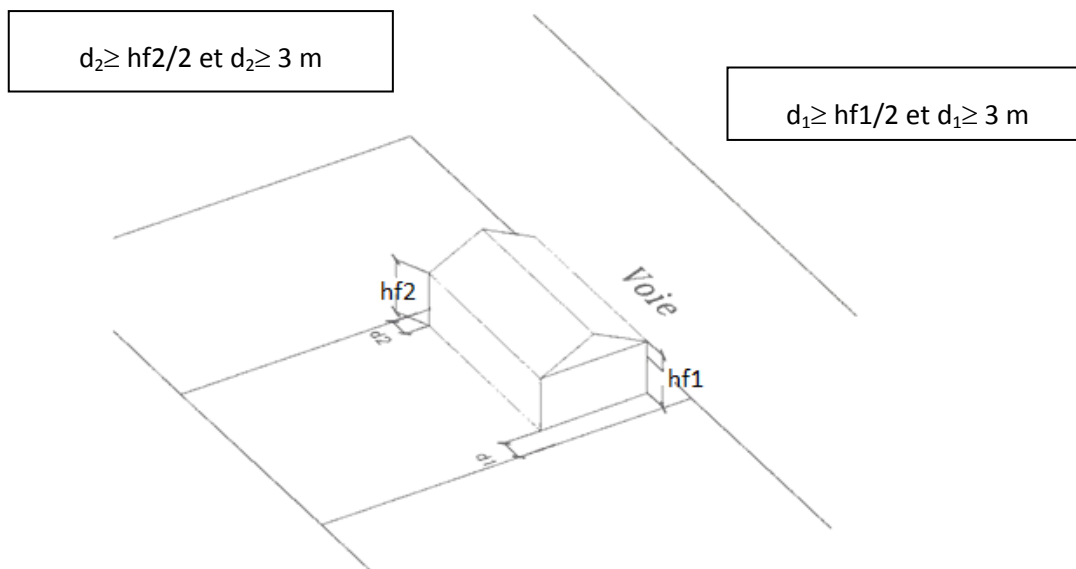
**ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET****EMPRISES PUBLIQUES :**

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



**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 PROPRIETE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

**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, UR pour AUR).

Sont interdites :

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

- des constructions isolées à condition qu'elles soient desservies par la voirie et par les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qu'elles ne soient pas contraires à la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- des constructions nécessaires à la gestion et l'entretien des installations existantes.

#### Schéma d'organisation d'ensemble :

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

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

Il comprend :

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

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

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

#### Plan d'aménagement de secteur :

Un plan d'aménagement de secteur, approuvé par délibération du conseil municipal, après consultation des services compétents, est nécessaire à l'ouverture de tout secteur à l'urbanisation. 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 équipements publics et son planning prévisionnel de réalisation sur le ou les secteurs,
    - décline, le cas échéant, les tranches opérationnelles du ou des secteurs.
  - Des documents graphiques qui font notamment apparaître :
    - la localisation des voiries hiérarchisées ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes, par des tracés et caractéristiques arrêtés au niveau de l'esquisse,
    - la localisation des liaisons entre le ou les secteurs étudiés avec les secteurs et zones limitrophes,
    - les caractéristiques des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, d'électricité et de télécommunication,
    - la localisation et la description des équipements et espaces publics,
    - les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur du ou des secteurs considérés.
  - Un règlement qui fixe notamment :
    - les règles précisant celles de la ou des zones du PUD, applicables aux terrains situés dans le ou les secteurs pour chacun des îlots,
    - la S.H.O.N. développée dont la construction est autorisée dans le ou les secteurs pour chacun des îlots.

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

Cette zone correspond :

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

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

Ces terres sont inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles.

Il existe trois secteurs particuliers sur les terres coutumières:

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

**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.

Eaux usées :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Sans objet.

Electricité, télécommunication et télédistribution :

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE TC 12 - STATIONNEMENT :**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**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 aux carrières. Elles autorisent les constructions nécessaires aux activités définies ci-dessus, ainsi que le logement des exploitants.

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

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

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

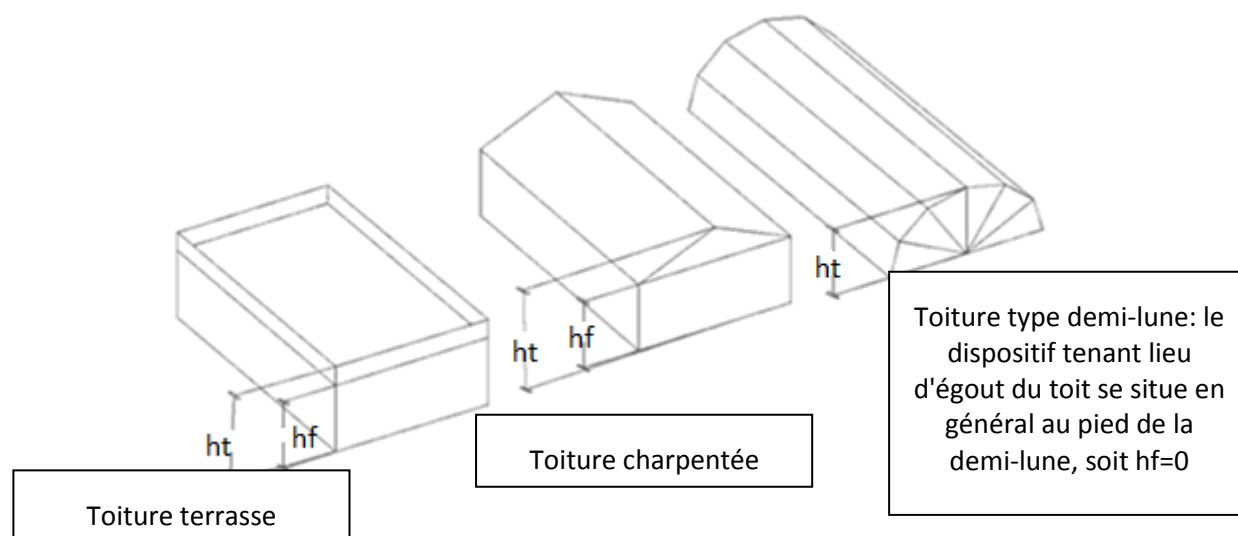
Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 10 hectares.

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

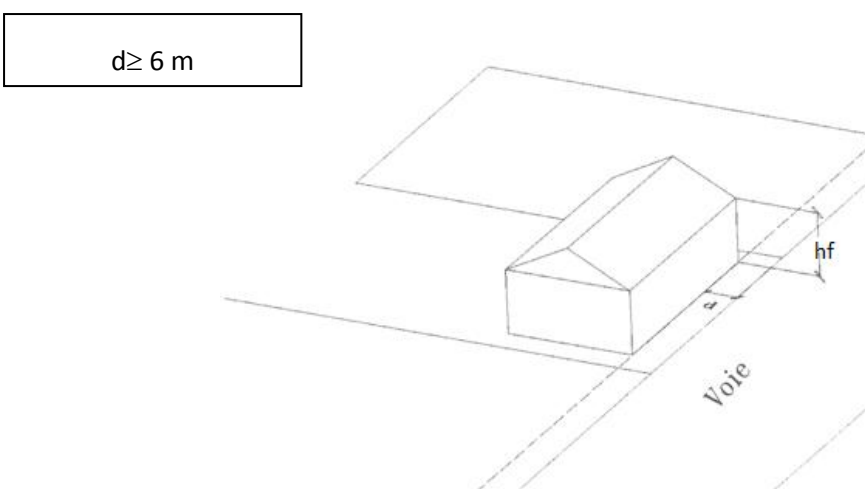
La hauteur  $h_f$ , des constructions à destination d'habitat, de gîte, de commerce, de bureau ne doit pas excéder 6,00 mètres, soit R+1.

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

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

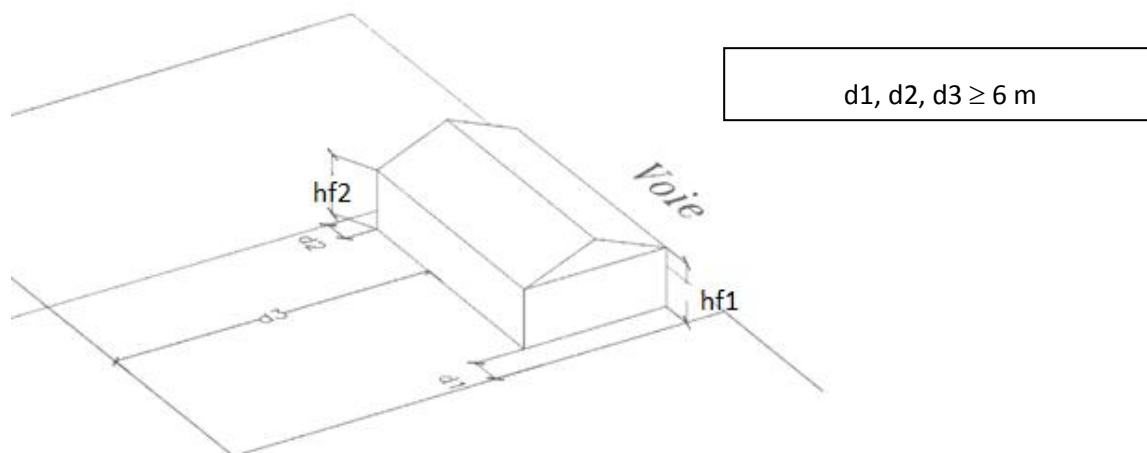
**ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET****EMPRISES PUBLIQUES :**

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



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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Non réglementé.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT :**

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

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

- 1 place pour 50 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.

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

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

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

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

- 1) les aménagements et constructions liés à la vocation d'accueil du public des réserves naturelles, aires de gestion durable des ressources et des parcs provinciaux compatibles avec les objectifs de gestion visés au code de l'environnement ou conformes aux plans de gestion approuvés de ces aires protégées,
- 2) une construction d'habitation limitée à 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 équipements publics ou privés, d'intérêt général, compatibles avec l'activité de la zone.
- 8) les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liés aux activités de la zone aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible, après 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.

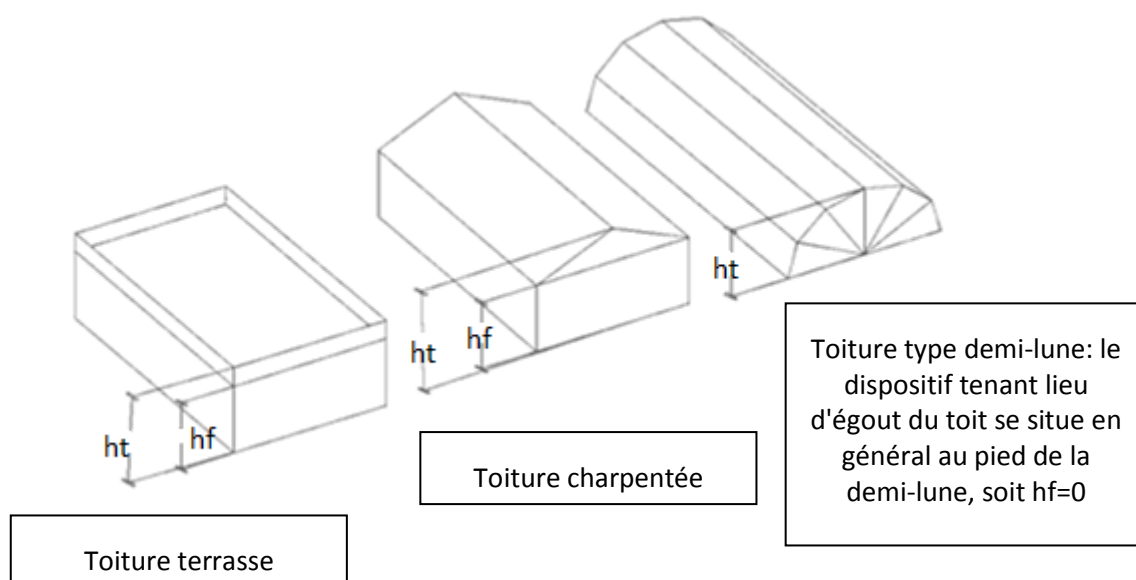
### **ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :**

Non réglementé.

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

La hauteur  $h_f$ , d'une construction ne peut être supérieure à 3,00 mètres, soit RDC.

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

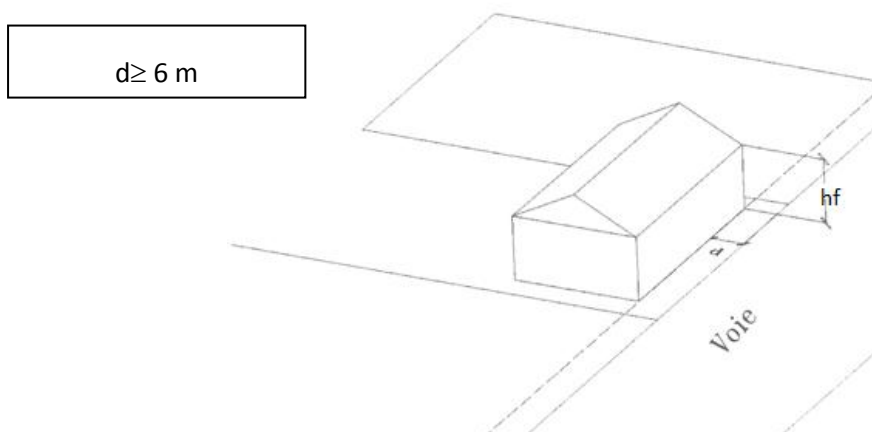


### **ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET**

#### **EMPRISES PUBLIQUES :**

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

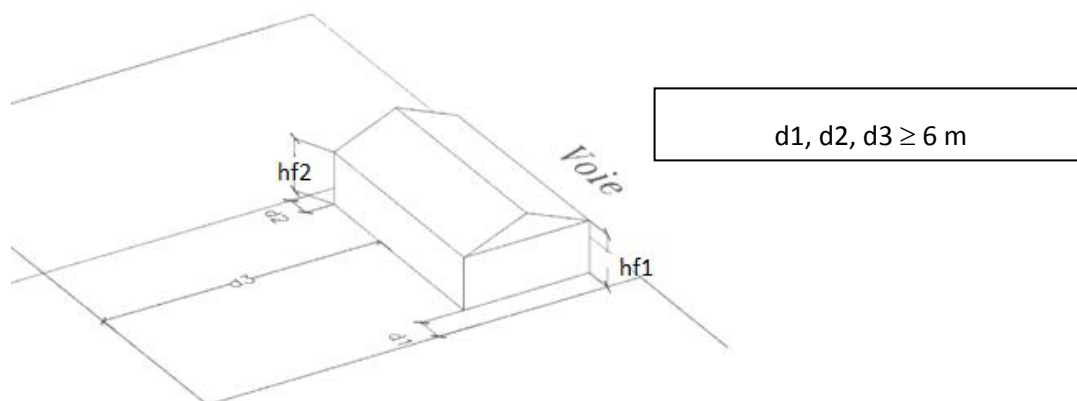




### **ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

#### **SEPARATIVES :**

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



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

**V. 3 ZONES NL - ZONES NATURELLES DE LOISIRS :****Caractéristiques de la zone :**

C'est une zone dont la vocation principale est de permettre la mise en valeur des lieux dans un contexte de loisir et de tourisme. Ces espaces sont à mettre en valeur par des aménagements spécifiques, permettant leur ouverture au public.

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

- toutes les occupations et les utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article NL2,

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

- 1) les constructions à usage de gîte ou camping, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et des paysages. Par ailleurs, elles ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux.
- 2) les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées aux caractéristiques de la zone (logement des exploitants, gardiennage, maintenance),
- 3) les constructions à destination de bureau de commerce et d'activités liées aux caractéristiques de la zone,
- 4) 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,
- 5) les équipements publics ou privés, d'intérêt général, compatibles avec l'activité de la zone.

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

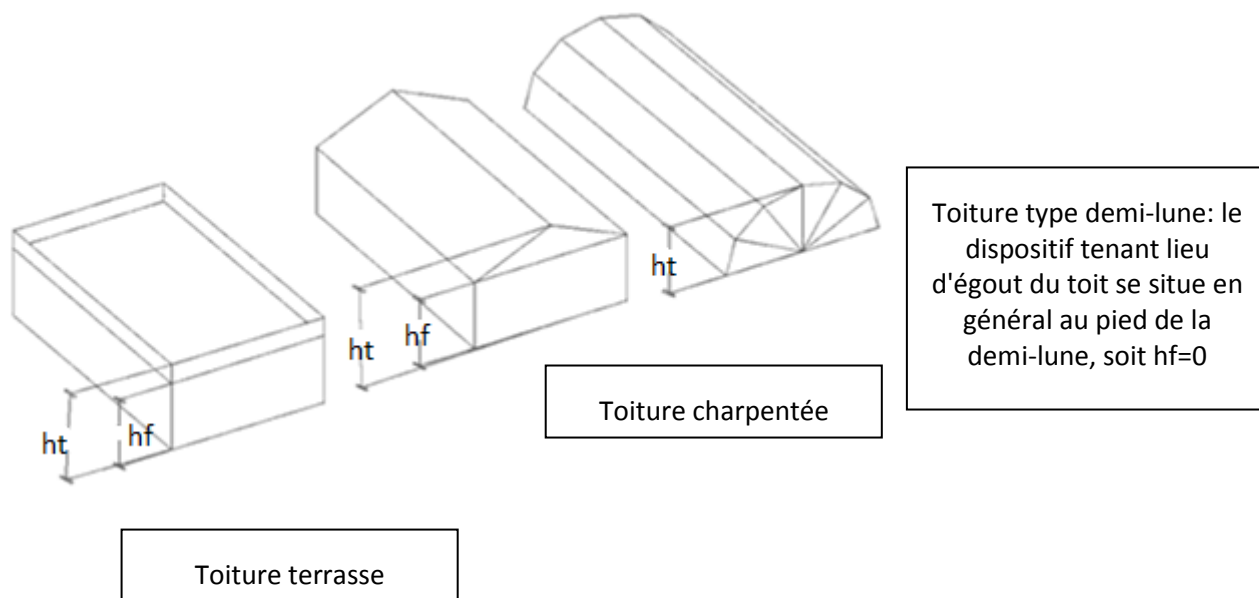
**ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :**

Non réglementé.

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

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

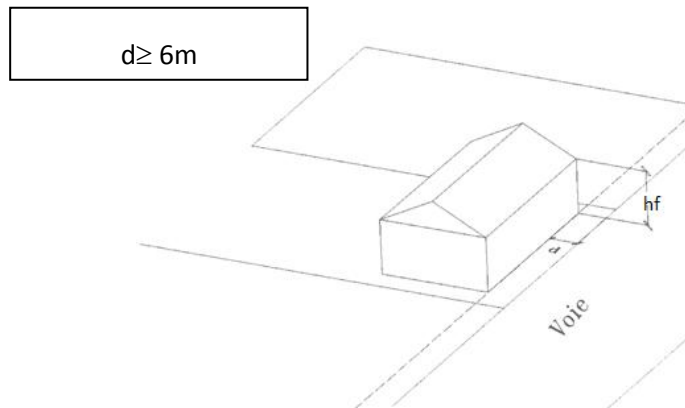
La hauteur  $h_f$  des autres constructions ne peut excéder 3,00 mètres, soit RDC.



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

### **EMPRISES PUBLIQUES :**

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Non réglementé.

**V.4 ZONES NMin - ZONES POTENTIELLEMENT MINIERES****Caractéristiques de la zone :**

Cette zone représente de façon très globale, les zones dont les caractéristiques géologiques sont potentiellement exploitables correspondant au contour des péridotites.

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

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

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article NMin 2.
- les terrassements en déblais et en remblais, sauf en cas :
  - de réalisation des travaux d'entretien des cours d'eau 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 NMin 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :****Sont autorisés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur :**

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

Les aménagements mentionnés à l'alinéa 2, 3, 4 et 5 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

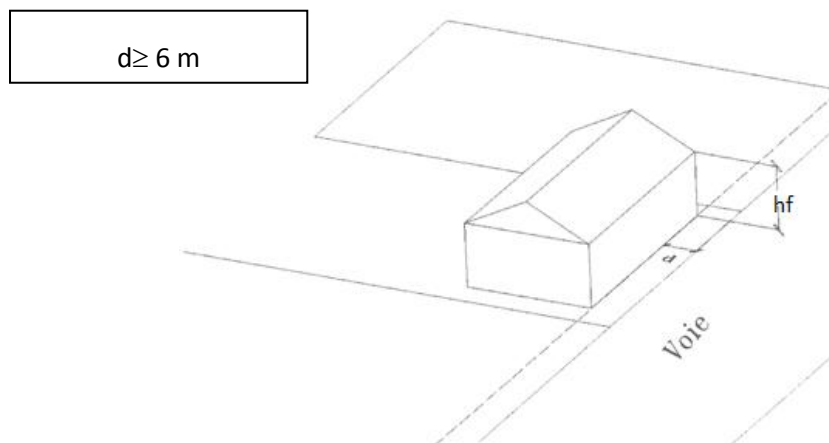
Non réglementé.

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

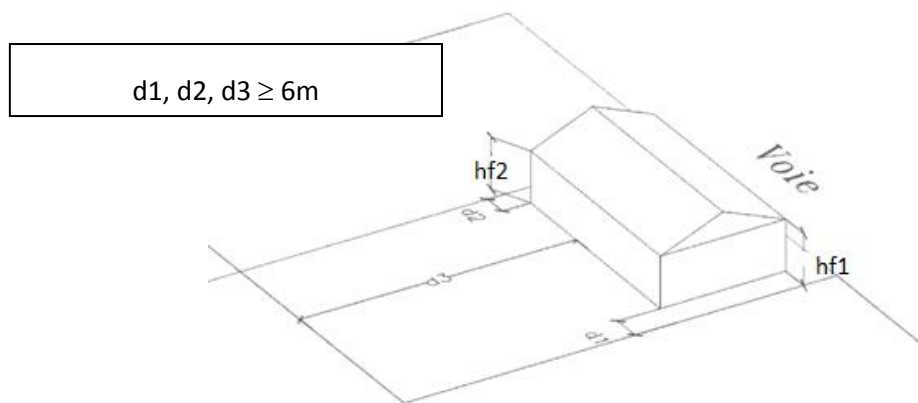
Non réglementé.

**ARTICLE NM<sub>IN</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET****EMPRISES PUBLIQUES :**

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

**ARTICLE NM<sub>IN</sub> 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 NM<sub>IN</sub> 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT****AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE NMin 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NMin 12 - STATIONNEMENT :**

Non réglementé.

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

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

**ARTICLE NMin 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 :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production et de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un 1/3 de la SHON totale.

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

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

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

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

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

▪ **Constructions annexes :**

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

▪ **Destination des constructions :**

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



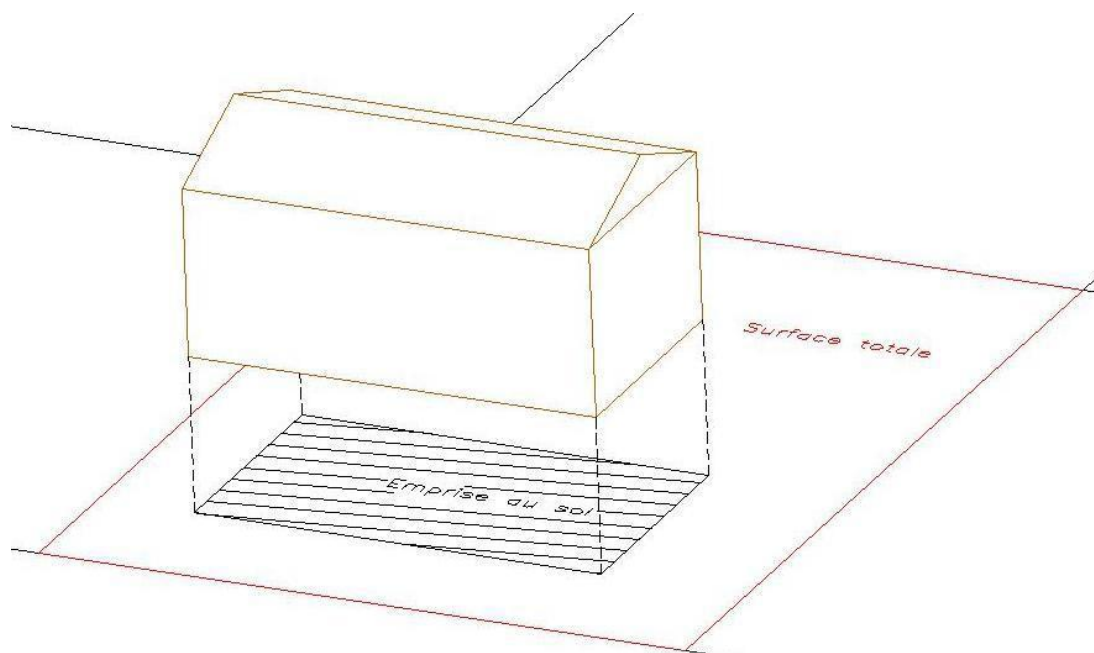
activité industrielle commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la SHON totale et de façon générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Exploitation agricole ou forestière : locaux nécessaires aux activités agricoles ou forestières. Ils peuvent être déclinés le cas échéant (serres, hangars, etc.).
- Habitat : cette destination regroupe l'habitat résidentiel individuel ou collectif, les logements de fonction, de gardiennage et de maintenance. Ces fonctions peuvent le cas échéant être distinguées.
- Hébergement hôtelier : cette destination regroupe différents type :
  - 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.
  - Gîte : Logement de vacances situé en espace rural, dans un bourg ou à l'extérieur. Il prend la forme d'une maison individuelle ou d'un logement indépendant dans la maison du propriétaire. Il est destiné à accueillir des familles pendant les vacances ou durant les week-ends. Le gîte ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
  - 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;)
  - Motel : Etablissement commercial d'hébergement qui offre à la location des chambres ou unités d'hébergement meublées et équipées individuellement des facilités de cuisine, à une clientèle qui y effectue un séjour variable et qui généralement, possède ses propres moyens de locomotion.
  - Refuge : Un refuge est un établissement recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir notamment des randonneurs.
  - Resort : Station balnéaire adaptée au tourisme de loisir ; elle intègre un établissement hôtelier. Un resort peut offrir une grande variété d'activités de loisirs ou être plus spécialisé dans la pratique d'un sport. Les activités de loisir sont pratiquées à proximité immédiate du lieu d'hébergement.
- Industrie : locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits Pour être rattachée à cette destination les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

▪ **Emprise au sol :**

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

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



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

- **Emprise publique :**

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

- **Lit majeur :**

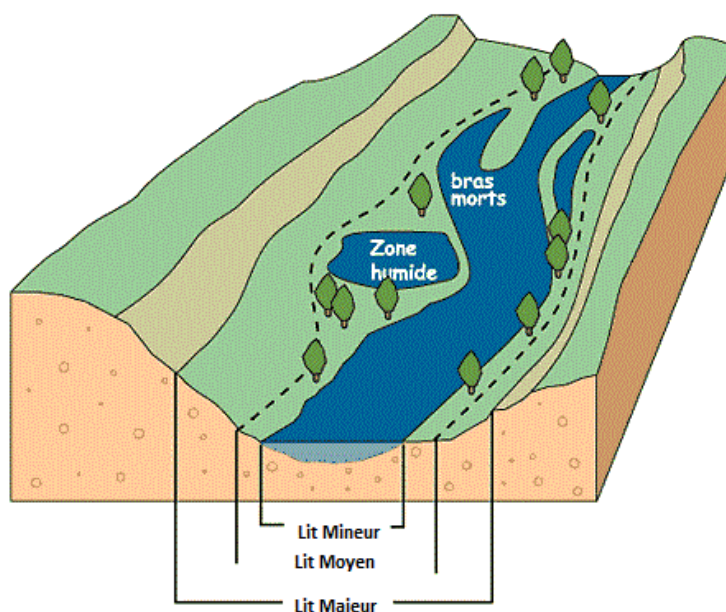
Correspond au champ d'inondation des plus hautes eaux et se définit donc d'après les crues extrêmes.

- **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 contiguës 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.

▪ **Sous sol :**

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

▪ **Surface hors œuvre brute (SHOB)**

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

▪ **Surface hors œuvre nette (SHON)**

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

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

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

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

## ANNEXE – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'aspect architectural de l'ensemble des futures constructions ne peut être fondé que sur des grandes lignes d'ordre général, dans l'optique de créer une identité cohérente à la commune de Thio. 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. Néanmoins, dans la zone centrale UA du PUD de Thio, le type de construction individuel souhaité par le présent cahier des prescriptions est le "style tropical". Celui-ci peut se définir sommairement par les principes suivants :

- toiture charpentée à 2 ou 4 pentes,
- couvertures en tôles pré peintes ou en tuiles,
- véranda couverte sur le pourtour de la construction, (2,00 mètres de large minimum), elle est surtout importante au Nord,
- poteaux bois cannelés ou colonnés, pour le soutien de la toiture de la véranda,
- garde corps de la véranda en bois cannelés ou colonnés du même style que les poteaux.

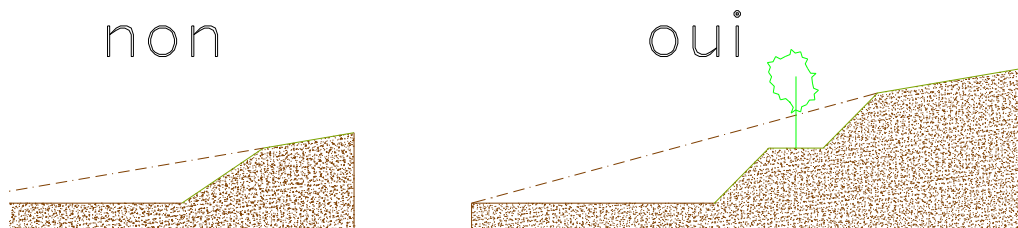
### I. LES TERRASSEMENTS

Aucun terrassement en remblais ou en déblais constituant des travaux préparatoires à la construction ne doit être entrepris avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire.

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.

Les constructions, entièrement sur pilotis sont autorisées.

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. Une étude technique réalisée par un organisme compétent sera fournie lors du dépôt de dossier auprès de l'autorité compétente.



## 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 rouge ou de beige. Par ailleurs, toute nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace bâti environnant.

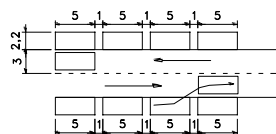
## IV. LES COUVERTURES

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

## V. LE STATIONNEMENT

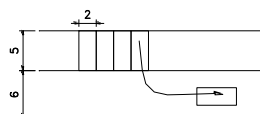
Le stationnement correspondant aux besoins des constructions tel qu'il est défini dans le PUD doit être traité à l'intérieur de la parcelle privative. Les voies et emprises publiques ne pouvant l'accepter qu'en partie. Un schéma de principe définissant les caractéristiques géométriques de plusieurs aires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

## Rangement longitudinal

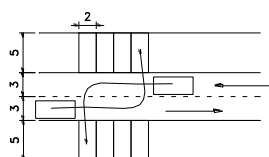


## Rangement à 90°

rangement sur 1 bande et circulation à sens unique

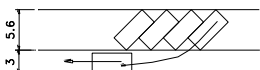


rangement sur 2 bandes et circulation à double sens

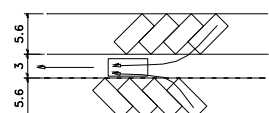


## Rangement à 45°

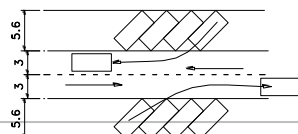
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



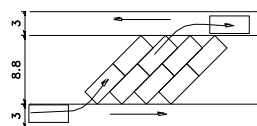
rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique



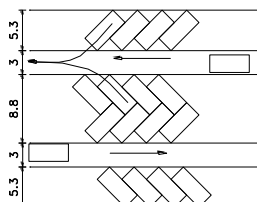
rangement sur 2 bandes et circulation à double sens



## Rangement en lames de parquet (parking)

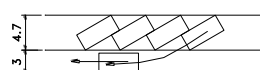


## Rangement en chevrons

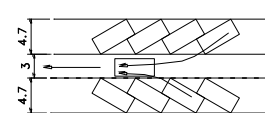


## Rangement à 30°

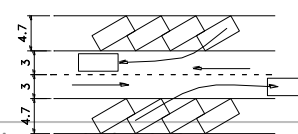
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique

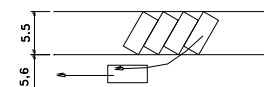


rangement sur 2 bandes et circulation à double sens

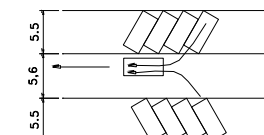


## Rangement à 60°

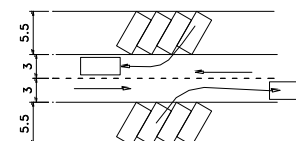
rangement sur 1 bande et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à sens unique



rangement sur 2 bandes et circulation à double sens



**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 THIO**