



= Nouvelle-Calédonie =



Province Sud

= Commune de Bourail =

Plan d'Urbanisme Directeur

Règlement

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

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

I.1DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire communal est divisé en plusieurs zones.

Les zones urbaines (Titre II) :

Elles comprennent :

➤ Des zones à vocation principale d'habitat (logements, équipements, commerces et services) :

- La zone UA du centre urbain pouvant accueillir équipements publics, logements, commerces et services.
- La zone UB à vocation essentiellement d'habitat ne pouvant accueillir que des services et des activités liés à la fonction résidentielle.
- La zone UR qui autorise le développement de lotissements ruraux dont les lots ont une superficie plus grande qu'en UB et permettent une vocation mixte d'habitat et d'agriculture ou d'élevage.

➤ Des zones à vocation ciblée :

- La zone UE d'équipements collectifs publics ou privés.
- La zone UI à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services et commerciales.
- La zone ULt à vocation de loisirs et tourisme.

Les zones à urbaniser (Titre III) :

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

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

Les zones naturelles (Titre IV) :

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

Les zones coutumières :

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX AUTOIRSATIONS D'URBANISME

Dispositions relatives aux occupations du domaine public

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

Renseignements d'urbanisme et consultation des concessionnaires de réseaux publics

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

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

Etude spécifique

Lorsque le projet :

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

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

Levé topographique

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

Espaces verts

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

ARTICLE 6 - ÉTUDES D'IMPACT

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

- Peut être demandée au pétitionnaire pour tout projet à partir d'une surface totale de plancher hors œuvre nette de 2 000 m²
- Doit être demandée au pétitionnaire pour tout projet situé dans des espaces naturels sensibles, notamment forêt, littoral, zones humides ou mangrove.

ARTICLE 7 - ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES À MOBILITÉ RÉDUITE

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

ARTICLE 8 - PROTECTION DES COURS D'EAU

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

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

ARTICLE 9 - SERVITUDES PUBLIQUES

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

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

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES A MAINTENIR OU CREER

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

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

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

ARTICLE 11 - ZONE DES PAS GEOMETRIQUES

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

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

ARTICLE 12 – ZONES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS

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

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

ARTICLE 13 - ÉTABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS

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

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

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

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

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

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

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

- Les ouvrages d'infrastructures des voies de communication routière ou piétonnière publique, ainsi que les ouvrages d'infrastructures techniques liés à l'activité portuaire ou aéroportuaire,
- Les poteaux, pylônes candélabres ou éoliennes ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectrique,
- Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière et aéroportuaire,
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de télécommunication et de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires de lignes, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20m²,
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, dont la surface au sol est inférieure à 20m².

ARTICLE 15 – REMBLAIS ET DEBLAGIS

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

ARTICLE 16 - CLÔTURES

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

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

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

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

ARTICLE 17 - STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000m², les eaux de ruissellement devront être traitées sur la parcelle par un dispositif approprié avant rejet dans les réseaux publics ou dans le milieu naturel et assurant :

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

ARTICLE 18 - TERRASSEMENTS

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

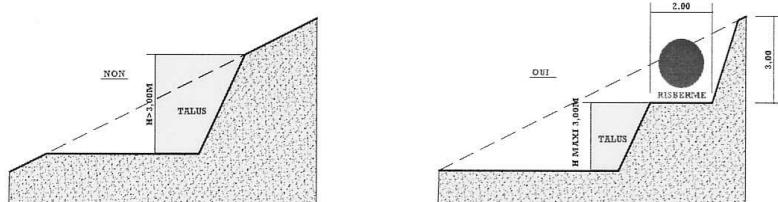
Les constructions individuelles ou collectives, entièrement sur pilotis sont autorisées à condition que la hauteur des pilotis ne dépasse pas 1,50 mètre.

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

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

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

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



I.2DEFINITIONS

Alignement

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

Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

COS = Surface de Plancher Hors Œuvre Nette (SHON)

Surface de la propriété foncière.

Constructions annexes

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

Destination des constructions

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

Hébergement hôtelier : cette destination regroupe différents type :

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

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

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

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

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

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

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

Bureaux : locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerces : locaux affectés à la vente de produits ou services et accessibles à la clientèle et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de l'artisanat défini ci-après)

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

Industrie: locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits Pour être rattachée à cette destination les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

Entrepôt : locaux d'entreposage ou de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la SHON totale et de façon générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Exploitation agricole ou forestière :

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

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

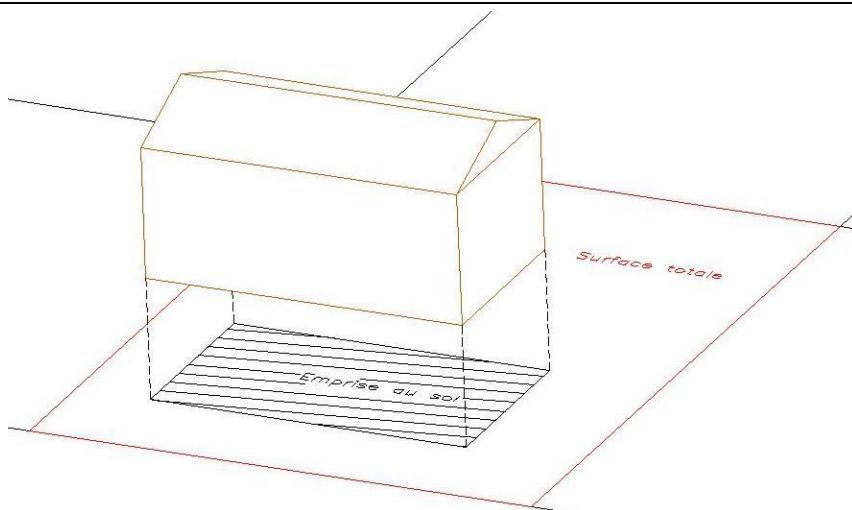
la notion d'équipement public doit revêtir l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc. La notion d'équipement public ne doit pas se confondre avec celle de bâtiment accueillant du public ou de bâtiment public.

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

Emprise au sol

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

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



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

Emprise publique

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

Rez-de-chaussée

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

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

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

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

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

I.3 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Règle propre à chaque zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Règle propre à chaque zone.

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

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

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

Assainissement

➤ Eaux usées

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

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

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

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

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

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

➤ Eaux pluviales

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

Electricité, télécommunication et télédistribution

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

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

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

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

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

ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

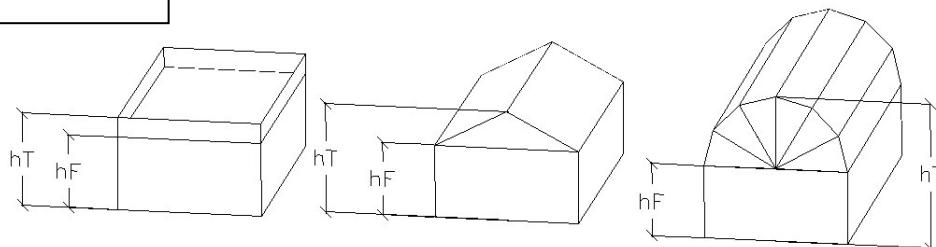
La hauteur h_F d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, à l'égout du toit.

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

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

Toiture type demi-lune.

Toiture terrasse



Toiture à pans inclinés

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

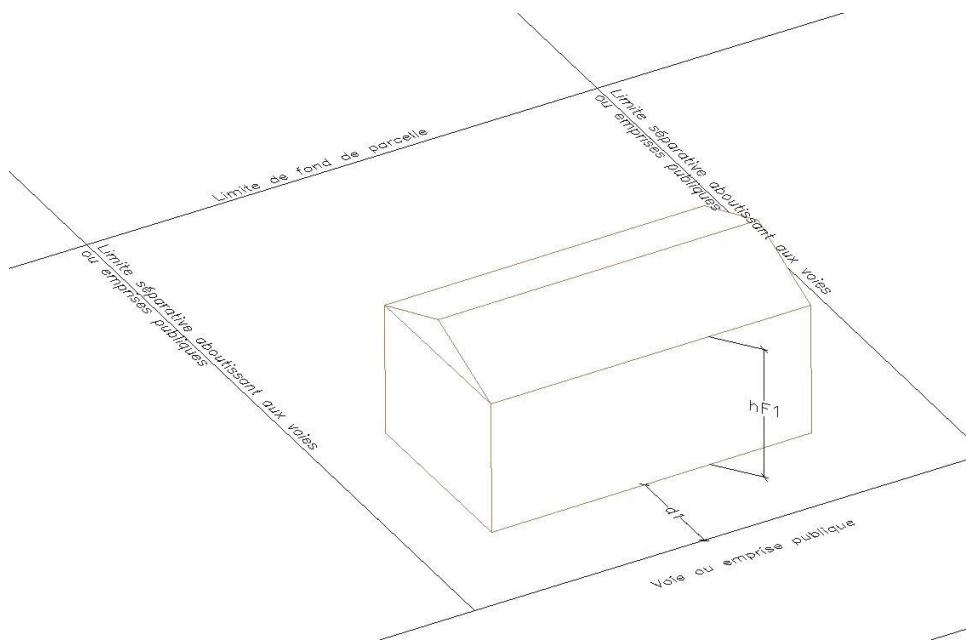
Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux limites d'emprises publiques.

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

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

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

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



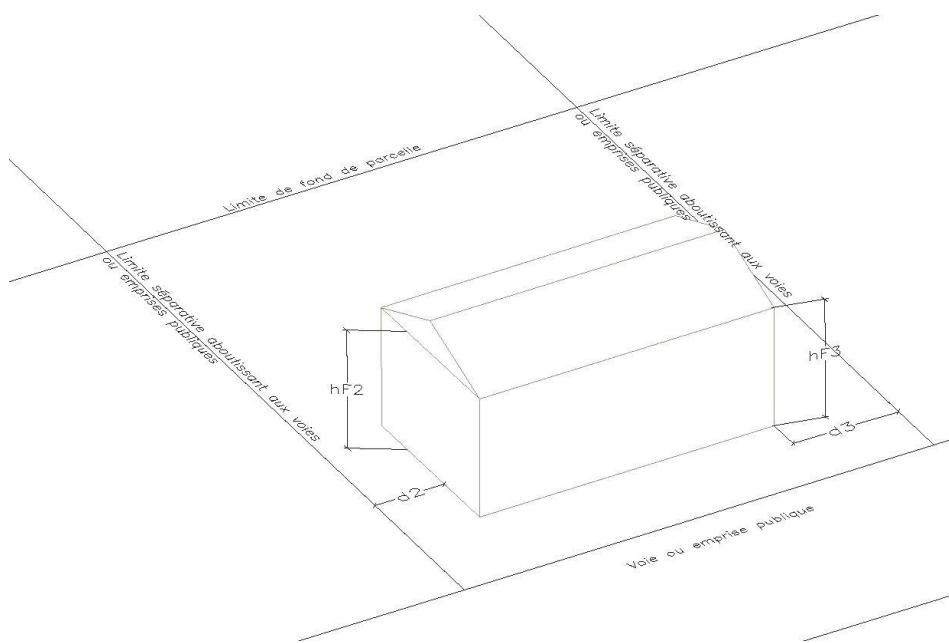
Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

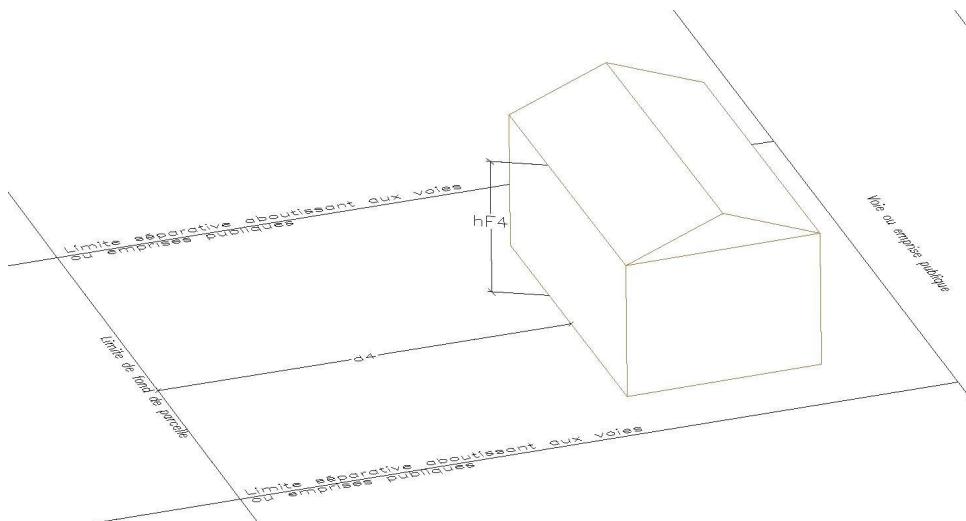
Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques



Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Limite de fond de parcelle

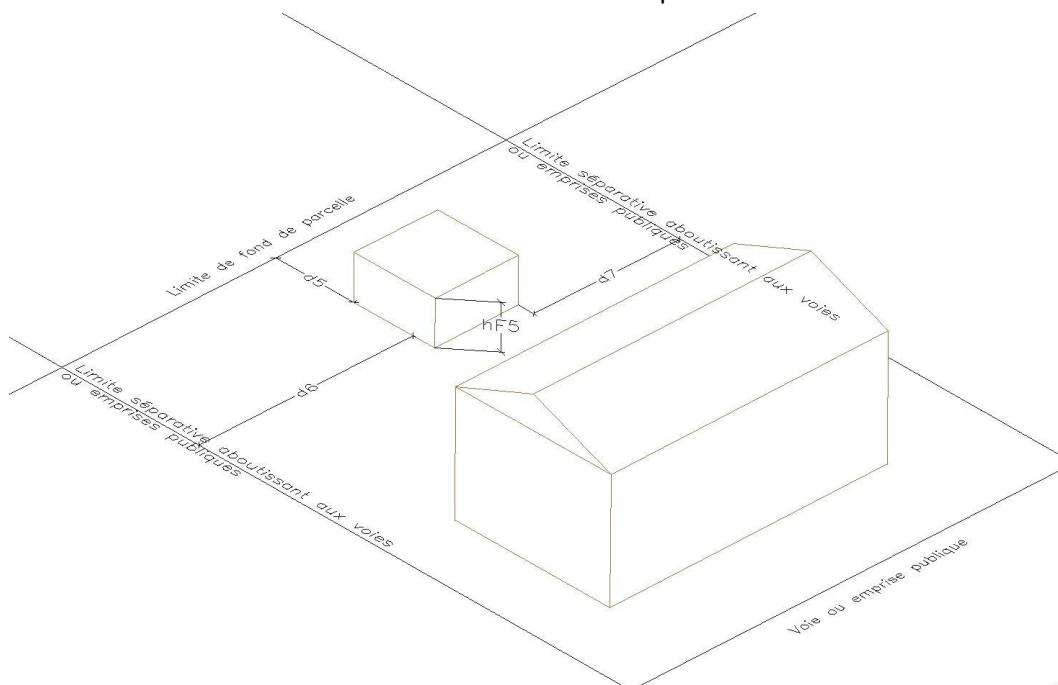


Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Constructions annexes

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

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

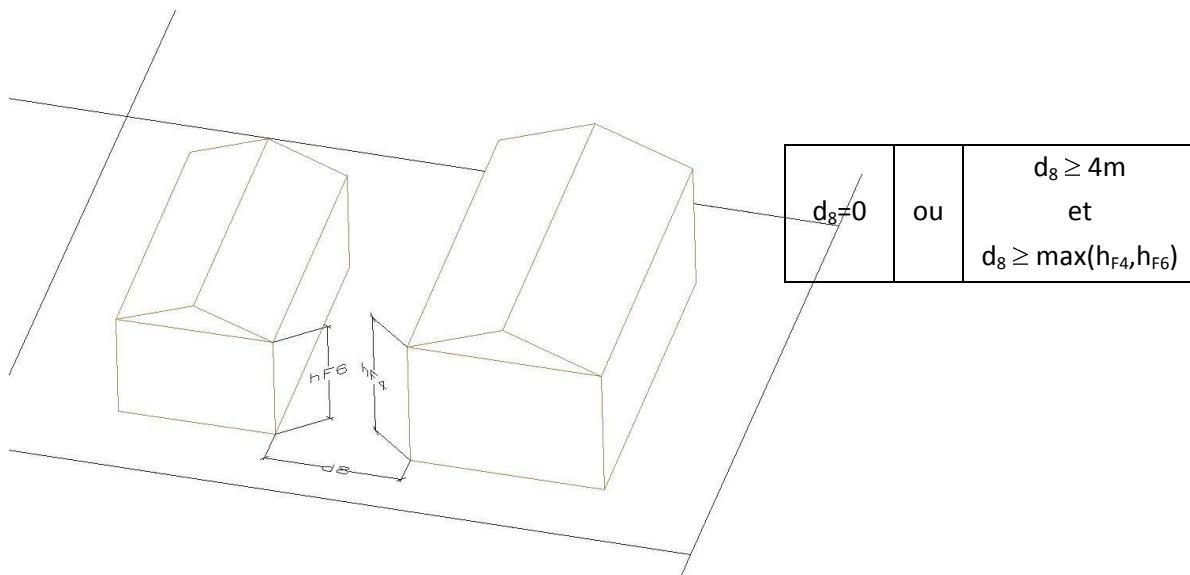


$h_{F5} \leq 3m$ $d_5=0$ ou $d_5 \geq 3m$ $d_6=0$ ou $d_6 \geq 3m$ $d_7=0$ ou $d_7 \geq 3m$	si $d_6=0$ alors $d_7 \geq 3m$ si $d_7=0$ alors $d_6 \geq 3m$
--	--

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

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

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



ARTICLE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règle propre à chaque zone.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent :

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

pour les locaux à destination d'habitat :

- 1,5 place par logement dont la SHON est inférieure à 45,00 m²,
- 2 places pour les autres logements,

pour les locaux à destination de bureaux :

- 1 place pour 18,00 m² de surface hors œuvre nette,

pour les locaux à destination de commerces et de services :

- 1 place pour 25,00 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 3 places. Ce minimum peut être ramené à 2 places lorsque la façade sur rue est inférieure à 10m.

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

- 1 place pour 1 chambre,

pour les campings et les caravanings :

- 1 place pour 50,00 m² 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 m² de surface accessible au public,

pour les établissements d'enseignement :

➤ maternel et primaire :

- 2 places par classe,

➤ secondaire :

- 2 places par classe,

- 6 places de parking 2 roues par classe.

pour les locaux à destination d'activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 100,00 m² de surface hors œuvre nette (au moins en réservation d'emprise).

pour les locaux à destination d'hôpital, de clinique, de foyer de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :

- 1 place pour 2 lits.

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

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Règle propre à chaque zone.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA - ZONE CENTRALE

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond au centre-ville de Bourail.

Elle doit pouvoir accueillir, outre de l'habitat dense, des équipements publics ou privés, des commerces et des services.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

□ Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- 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 d'entrepôt,
- les élevages,
- les serres, les pépinières et productions végétales hors sol,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration non autorisées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

□ Sont autorisés :

- les lotissements et les constructions à destination d'habitat,
- les constructions à destination de commerces, d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme, de bureaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

□ Sont autorisés sous conditions :

- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dont la liste suit :
 - les installations de réfrigération et de compression nécessaires aux commerces, bureaux et bâtiments d'habitation,
 - les laveries et les blanchisseries,
 - les parcs de stationnement couverts de véhicules à moteur,
 - les dépôts enterrés et les installations de distribution de liquides inflammables,

à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux (eau, électricité, téléphone, etc..) doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

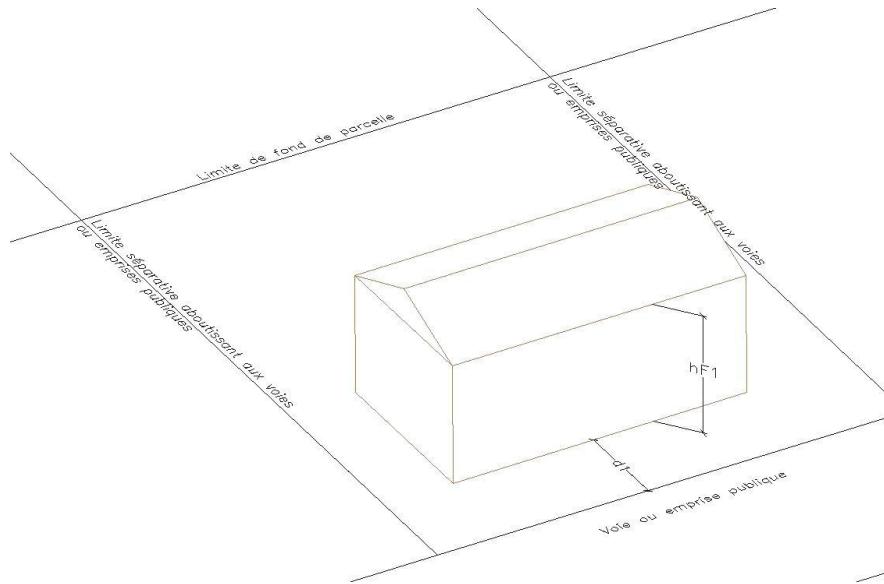
Dans toute opération foncière (lotissement, division, partages successoraux,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente une surface minimum de 3,00 ares.

ARTICLE UA 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (h_F) des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres.

La hauteur totale h_T des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 18m

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



□ pour les lots situés le long de la RT1

Chaque point d'une construction doit être implanté à l'alignement de l'emprise de la RT1.

Voie = RT1

$d_1=0$

□ pour les autres lots

Chaque point d'une construction doit être implanté :

- soit à l'alignement de l'espace public,
- soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance de la limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique 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.

Voie \neq RT1

$d_1=0$

ou

$d_1 \geq 3m$ et $d_1 \geq h_{F1}/2$

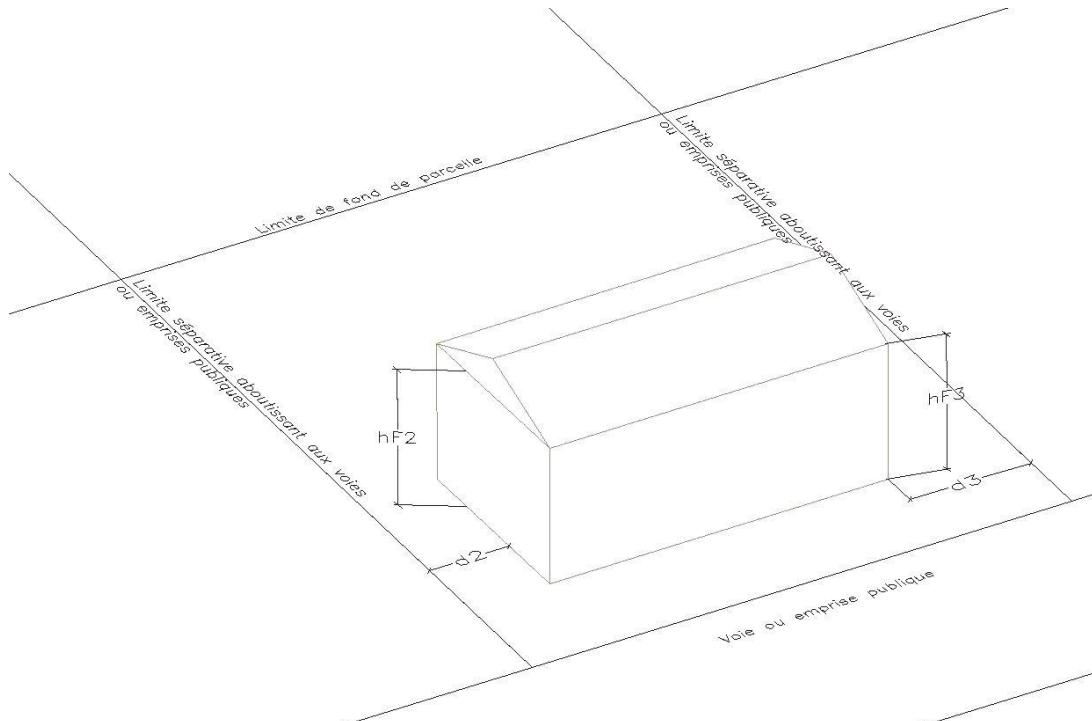
□ pour les constructions à destination d'équipement public quelque soit le lot

Chaque point d'une construction doit être implanté :

- soit à l'alignement de l'espace public,
- soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, en retrait de 3m minimum.

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

□ 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.

$d_3=0$ et $d_2 \geq 3m$ et $d_2 \geq h_{F2}/2$	ou	$d_2=0$ et $d_3 \geq 3m$ et $d_3 \geq h_{F3}/2$
---	----	---

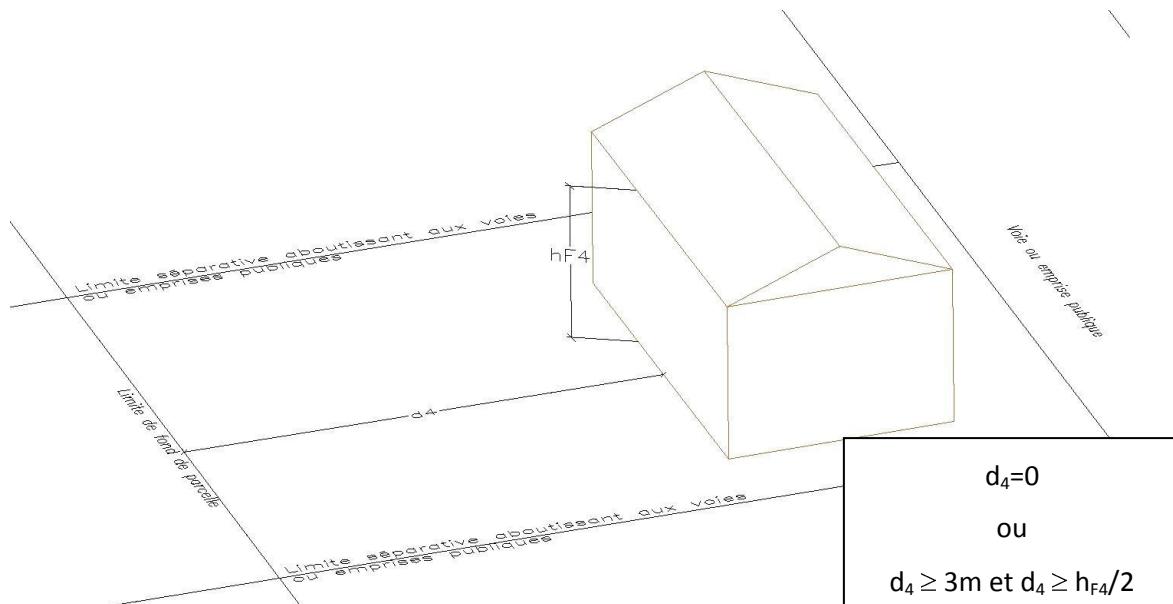
- Soit sur les deux limites.

$d_2=0$ et $d_3 = 0$

- 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.

$d_2 \geq 3m$ et $d_2 \geq h_{F2}/2$	et	$d_3 \geq 3m$ et $d_3 \geq h_{F3}/2$
--------------------------------------	----	--------------------------------------

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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 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.

ZONE UB - ZONE RESIDENTIELLE

Caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux secteurs occupés par des lotissements à destination d'habitat, des équipements publics ou privés, des activités des services et des commerces liés à la fonction résidentielle de la zone.

Il existe un secteur particulier appelé UBli, qui correspond aux zones résidentielles implantées sur le littoral de la commune qui peut accueillir, outre de l'habitat, des équipements d'hôtellerie.

Dans le cas de permis de construire concernant plus de cinq logements, le pétitionnaire doit intégrer des espaces verts en pleine terre, représentant 10% minimum de la surface totale du lot (hors emprise des espaces de circulation et de stationnement).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UB et UBli sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les lotissements et les constructions à destination industrielle ou artisanale,
- les élevages, les serres, les pépinières et productions végétales hors sol,
- les constructions à destination d'entrepôt,

Dans les secteurs UBli sont interdits :

- Plus d'un logement par parcelle.

Dans les secteurs UB sont interdits :

- les campings et les caravanings,
- les gîtes ruraux, les refuges, et les resorts

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Dans les secteurs UB et UBli sont autorisés :

- les lotissements à destination d'habitat,
- les constructions individuelles à destination d'habitat, y compris sous la forme de constructions pavillonnaires multiples
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs UB, sont autorisés :

- les constructions à destination de commerces, de bureaux,
- les constructions à destination d'habitat collectif,
- les constructions à destination d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme,

Dans les secteurs UBli, sont autorisés :

- les campings et caravanings,
- les gîtes ruraux, les refuges

Dans les secteurs UB et UBli sont autorisés sous conditions :

- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires aux activités de la zone, à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale

Dans les secteurs UBli, sont autorisés sous conditions:

- les projets d'hébergement hôtelier, hors campings, gîtes et refuges, après avis du Comité d'Aménagement et d'Urbanisme de la Province Sud.
- les constructions à destination de commerces, de bureaux nécessaires à l'activité de la zone.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

En zone UBli, la voirie de desserte principale est, sauf empêchement tenant notamment à la topographie des lieux, réalisée à l'extérieur de la zone des pas géométriques.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans les secteurs UB:

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partages successoraux,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente :

- une surface minimum de 10,00 ares si l'assainissement est réalisé en non collectif avec infiltration sur la parcelle,
- une surface minimum de 6,00 ares si l'assainissement est réalisé en collectif avec traitement à l'extrémité du réseau.

Dans le cas de constructions en bande représentant au moins 5 logements, la superficie minimum de chaque parcelle peut être ramenée à 3,00 ares, à condition que les constructions soient reliées à un système d'assainissement collectif avec traitement à l'extrémité du réseau.

Dans les secteurs UBli

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partages successoraux,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente 30,00 ares avec au moins un côté d'une longueur minimale de 40,00 mètres.

Pour des projets d'hébergement hôtelier, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

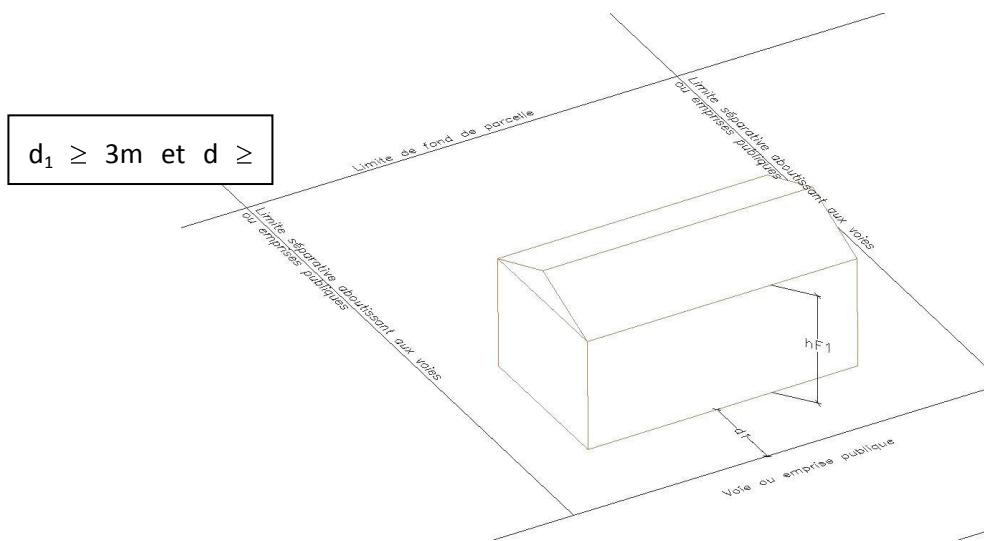
Dans le secteur UB :

La hauteur des constructions (h_F) ne doit pas excéder 6,00 m. La hauteur totale h_T des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12m

Dans le secteur UB li :

La hauteur des constructions (h_F) ne doit pas excéder 3,00 m. La hauteur totale h_T des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 9m

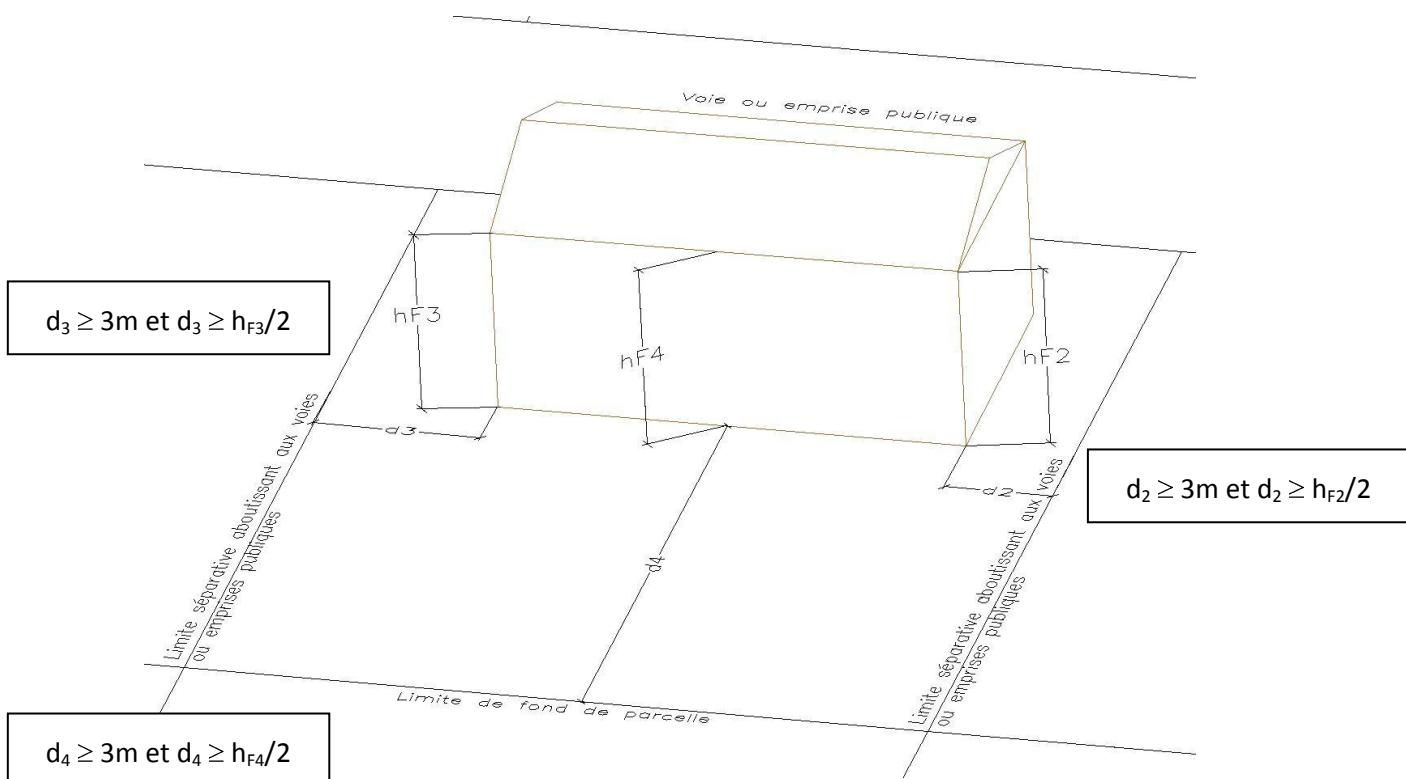
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



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

Les garages ou carports 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 SÉPARATIVES



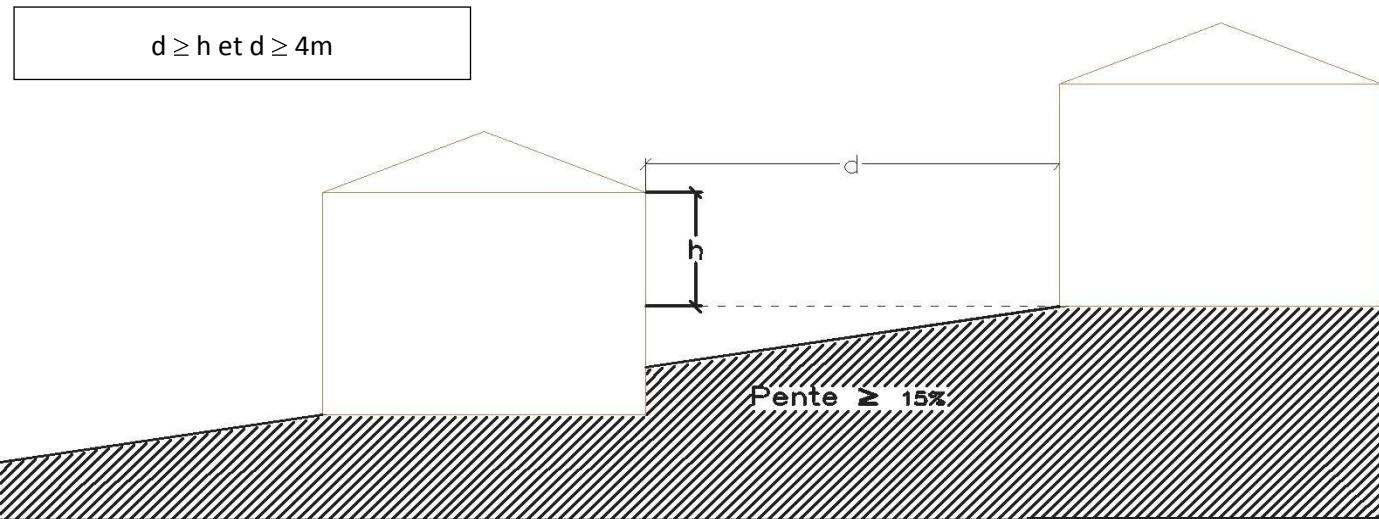
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure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

Dans le cas de constructions en bande représentant au moins 5 logements, les logements des extrémités doivent respecter les distances définies à l'alinéa précédent.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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



ARTICLE UB 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UB :

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

Dans le secteur UB li :

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 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

Dans le secteur UB :

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

Dans le secteur UB li :

Non réglementé.

ZONE UE - ZONE D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Caractéristiques de la zone

Cette zone correspond à des espaces comprenant de grands équipements collectifs, publics ou privés, dont l'objectif est de structurer la vie dans la Commune. L'habitat en est exclu, à l'exception des logements de fonction, de gardiennage et de maintenance s'ils sont liés aux activités de la zone.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les prospections et les exploitations de carrières ou de mines,
- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les gîtes ruraux, les refuges, et les resorts
- les campings et les caravanings,
- les lotissements et les constructions à destination industrielle ou artisanale,
- les lotissements à destination d'habitat,
- les élevages.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'habitat liées aux activités de la zone (gardiennage, logements de fonction, maintenance, etc.)
- les constructions à destination de commerces, de bureaux, liées aux activités de la zone,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, hormis celles interdites à l'article UE1, nécessaires aux activités de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires aux activités de la zone, à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale,

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

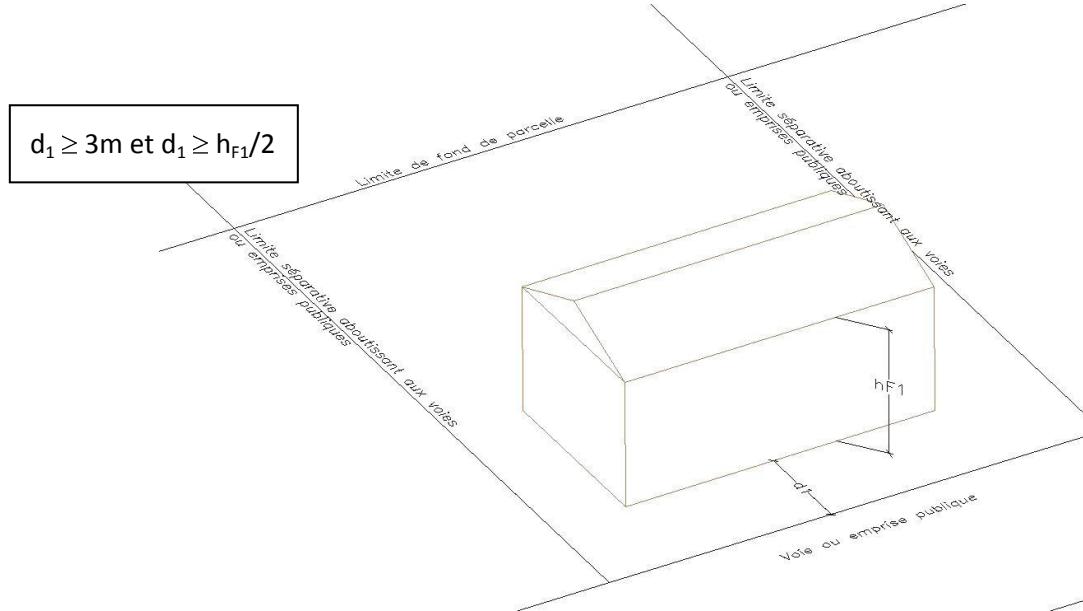
Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (h_F) ne doit pas excéder 9,00 m. La hauteur totale h_T des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 15m

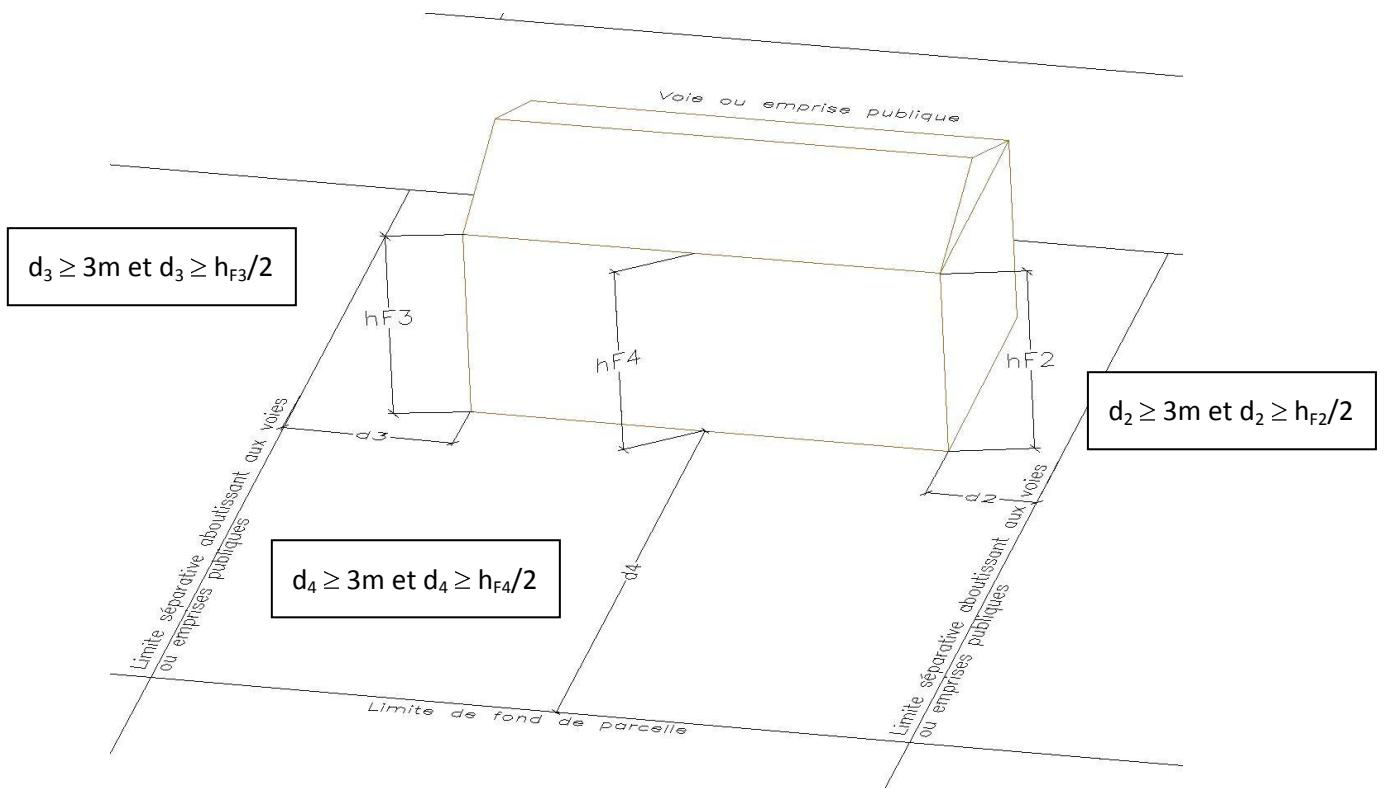
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 UE 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 UE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UI - ZONE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

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, des bureaux et des services.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les lotissements à destination d'habitat,
- les constructions à destination d'habitat, autres que celle précisée dans l'article UI2,
- les campings et caravanings,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

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,
- les équipements techniques,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

Sont autorisés sous conditions :

- une construction à destination d'habitat, limitée à 70,00 m² de SHON par parcelle, sous réserve qu'elle soit affectée au logement du personnel,
- les prospections et/ou les exploitations de carrière ou de mine effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur.
- les constructions à destination d'équipements liés aux activités de la zone,

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partages successoraux,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente :

- une surface minimum de 10,00 ares

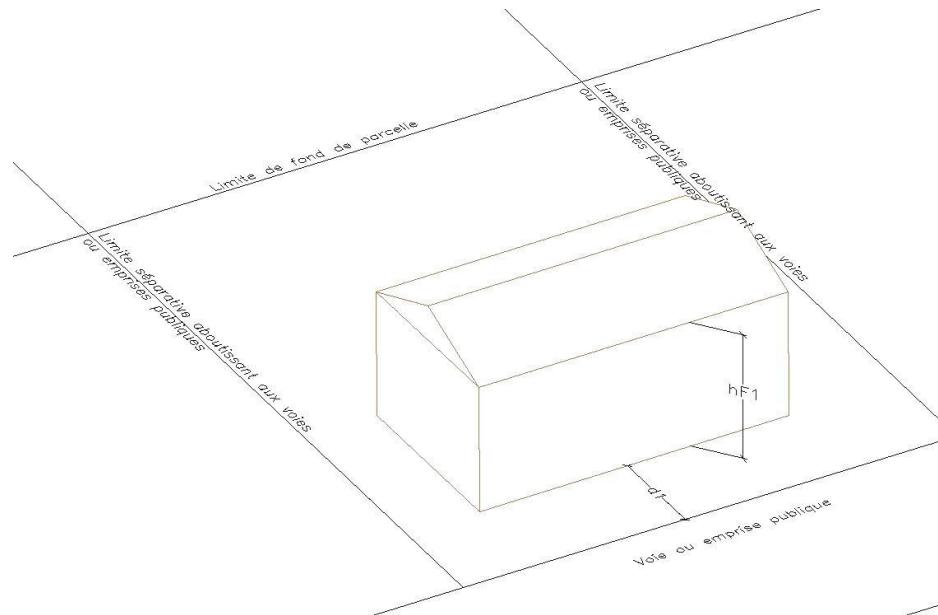
ARTICLE UI 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur (h_F) des constructions à destination d'habitat ne doit pas excéder 6,00 m.
- La hauteur totale h_T des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12m
- La hauteur (h_F) des autres constructions ne doit pas excéder 21,00 m.

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 :

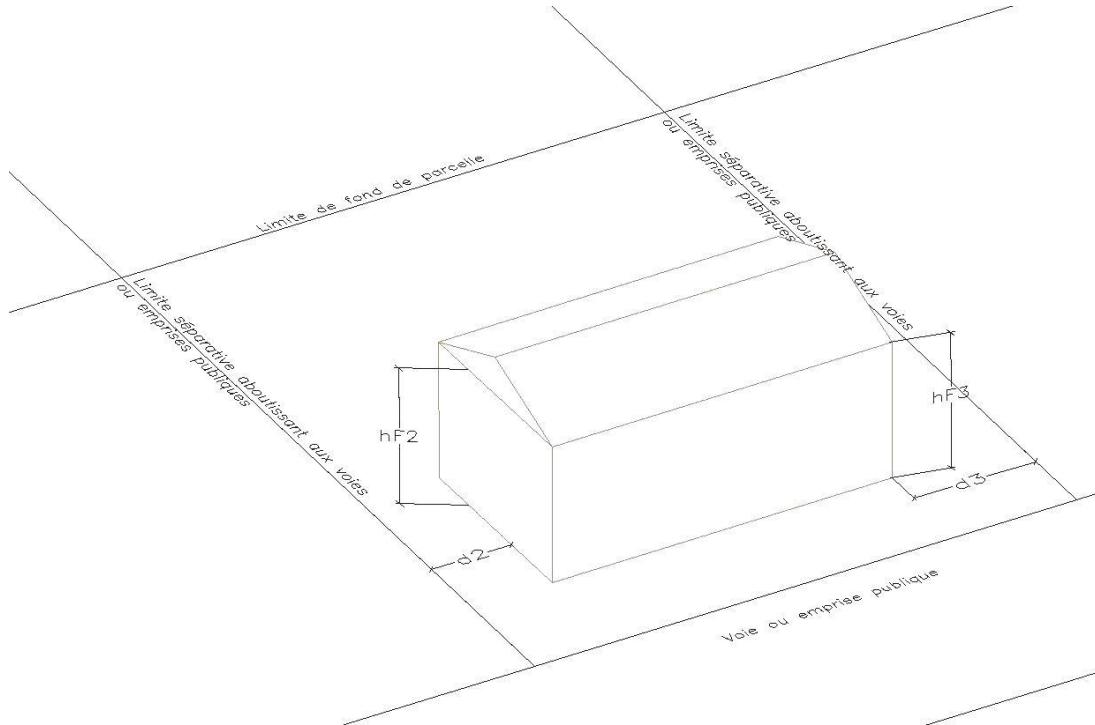
- au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres, dans le cas des constructions à destination de logement, d'équipement public et pour les constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) Sur chaque façade, la hauteur 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 et constructions vernaculaires (farés, cases, etc.)	$d_1 \geq 3m$ et $d_1 \geq h_{F1}/2$
Autres constructions	$d_1 \geq 5m$

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

Limites séparatives aboutissant aux voies



➤ Constructions à destination de logement, d'équipement public et constructions 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 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.

$d_3=0$ et $d_2 \geq 3m$ et $d_2 \geq h_{F2}/2$	ou	$d_2=0$ et $d_3 \geq 3m$ et $d_3 \geq h_{F3}/2$
---	----	---

- 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.

$d_2 \geq 3m$ et $d_2 \geq h_{F2}/2$	et	$d_3 \geq 3m$ et $d_3 \geq h_{F3}/2$
--------------------------------------	----	--------------------------------------

➤ 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.

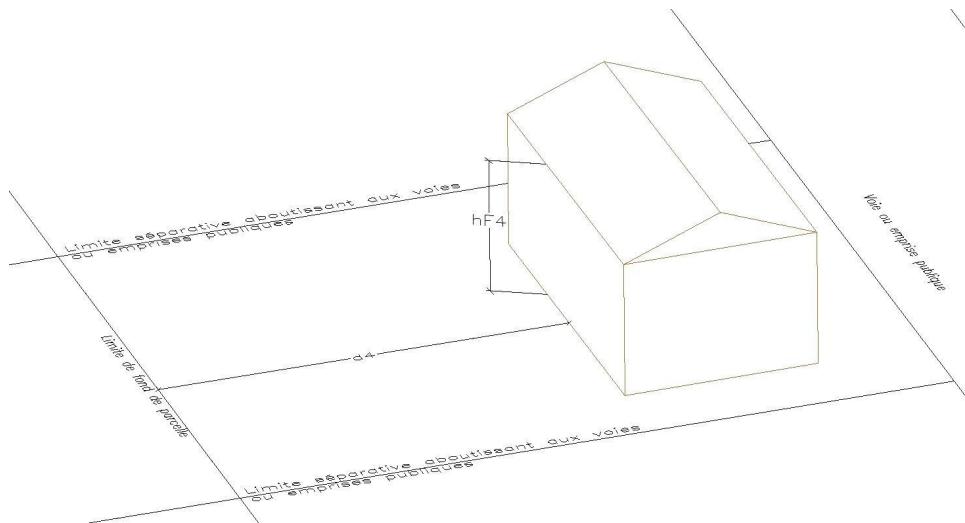
$d_3=0$ et $d_2 \geq 4m \text{ et } d_2 \geq h_{F2}/2$	ou	$d_2=0$ et $d_3 \geq 4m \text{ et } d_3 \geq h_{F3}/2$
--	----	--

- 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.

$d_2 \geq 4m \text{ et } d_2 \geq h_{F2}/2$	et	$d_3 \geq 4m \text{ et } d_3 \geq h_{F3}/2$
---	----	---

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

□ Limits de fond de parcelle



➤ 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.

$d_4 = 0$	ou	$d_4 \geq 3m \text{ et } d_4 \geq h_{F4}/2$
-----------	----	---

➤ Autres constructions

Chaque point des constructions doit être situé :

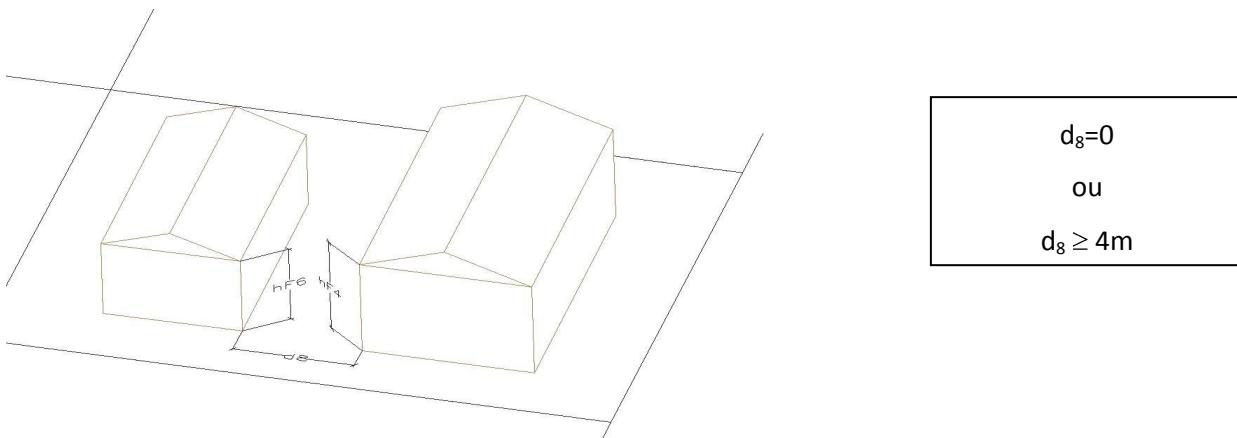
- soit sur la limite de fond de la parcelle. Dans ce cas, l'édification de murs coupe-feu sera exigée.
- soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré,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

$d_4 = 0$	ou	$d_4 \geq 4m \text{ et } d_4 \geq h_{F4}/2$
-----------	----	---

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

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

Les constructions doivent être soit jointives soit séparées de 4,00 mètres au minimum, pour permettre l'accès aux véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.



$$d_8=0 \\ \text{ou} \\ d_8 \geq 4m$$

Pour les installations classées le retrait de 4,00 mètres par rapport aux autres constructions est imposé.

ARTICLE UI 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 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.

Des rideaux de végétation doivent être plantés le long des limites séparatives, afin de masquer les installations.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE ULt - ZONE DE LOISIRS ET DE TOURISME

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux équipements légers collectifs, publics ou privés, concernant les loisirs, le tourisme et le sport. Elle est située sur le domaine public maritime de Poé ; des zones AULt sont situées au niveau de la vallée "Colomina" et au "Cap".

ARTICLE ULt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les prospections et les exploitations de carrières ou de mines,
- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les lotissements et construction à destination industrielle ou artisanale,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- les lotissements à destination d'habitat,
- les constructions à destination d'habitat hormis celles autorisées à l'article ULt2,
- les élevages industriels

ARTICLE ULt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

Sont autorisés :

- les équipements légers de loisirs, sportifs
- les équipements techniques

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- les constructions à destination d'habitat liées aux activités de la zone,
- les constructions à destination de bureaux, de commerces nécessaires aux activités de la zone,
- les constructions à destination d'équipements nécessaires aux activités de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à condition d'être liées aux activités de la zone, et à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.

ARTICLE ULt 3 - ACCÈS ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES :

Non réglementé.

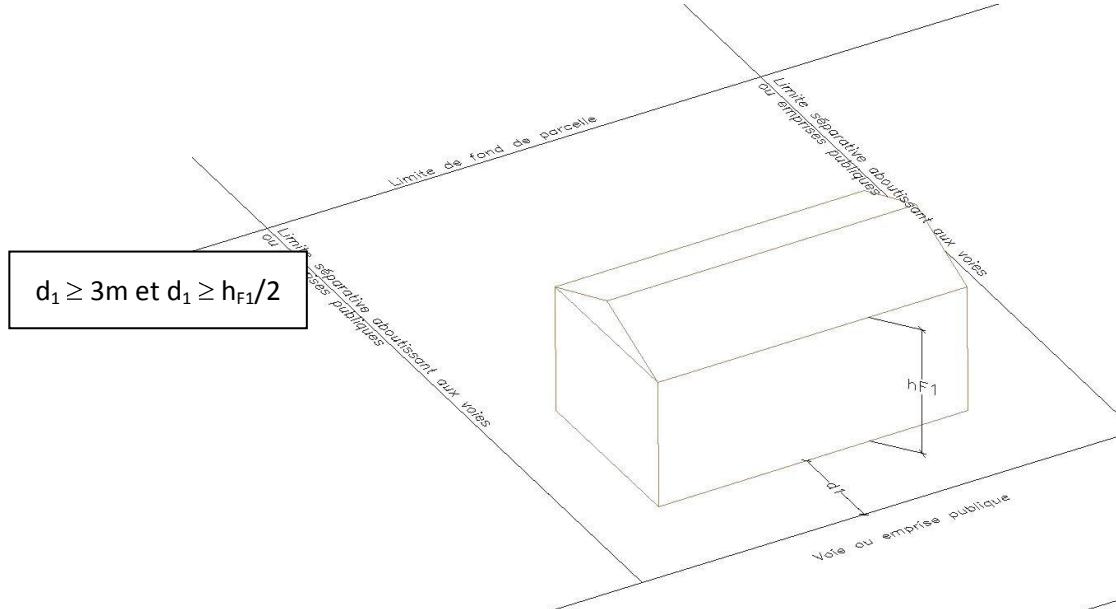
ARTICLE ULt 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions (h_F) ne doit pas excéder 6,00 m.

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

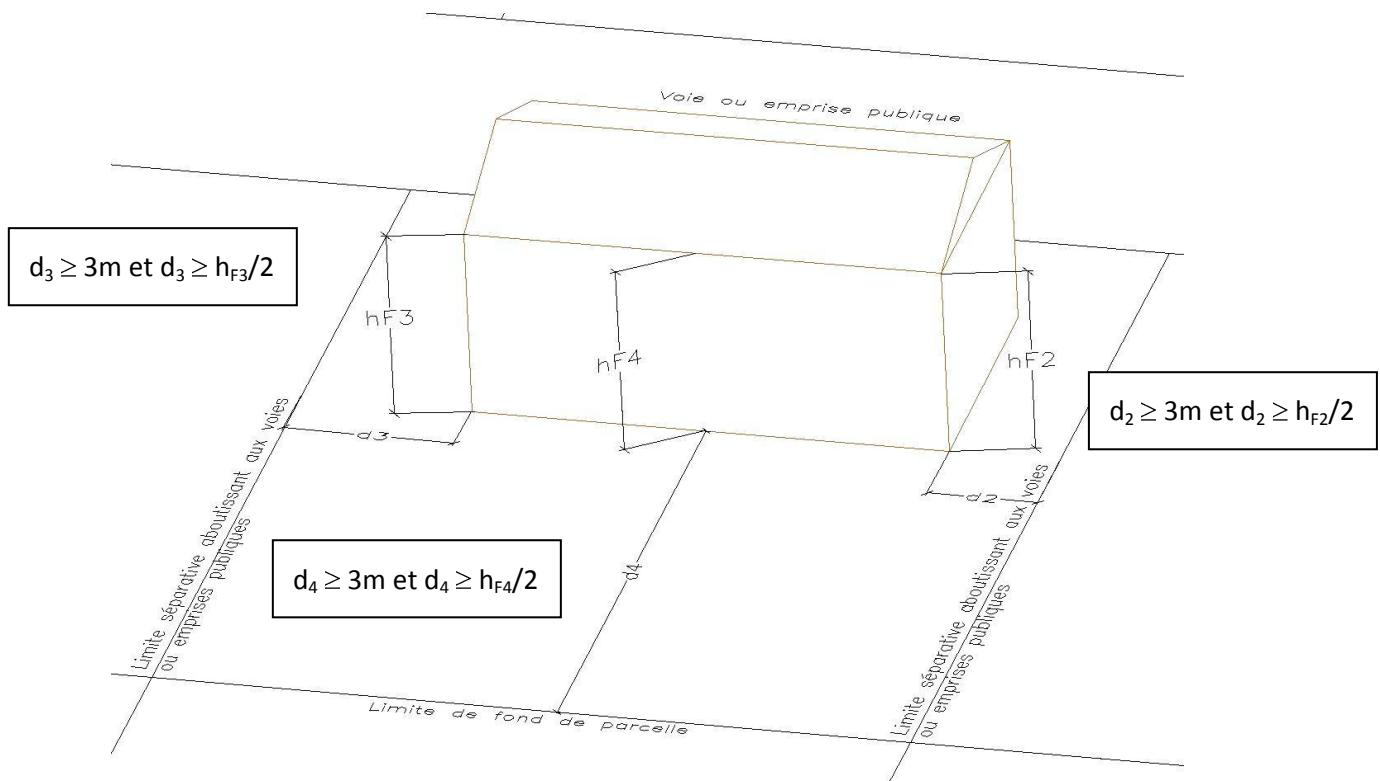
ARTICLE ULT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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 ULT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

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 ULt 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 ULt 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

ARTICLE ULt 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ULt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

ZONE UR - ZONE D'HABITAT RURAL

Caractéristiques de la zone

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

La zone UR se divise en deux secteurs URa, et URb, autorisant des densités différentes.

La zone URb est une zone partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Elle est destinée à conserver son caractère actuel, essentiellement rural, mais où l'activité agricole n'est pas prédominante : elle peut recevoir un habitat diffus, sous réserve d'équipements suffisants.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs URa et URb sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les terrassements en déblais et en remblais, avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- plus d'un logement par parcelle,
- les défrichages de la végétation arbustive et arborée, sans l'avis des services compétents,
- les dispositions culturales risquant d'aggraver les phénomènes d'érosion et de pollution des eaux (labours dans le sens de la pente),
- les lotissements et les constructions à destination industrielle ou artisanale,
- les élevages industriels,
- les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureaux,

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Dans les secteurs URa et URb sont autorisés :

- Les équipements techniques,
- les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, ainsi que les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements,
- les cultures et élevages vivriers

Dans les secteurs URa et URb sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à condition d'être liées à l'activité de la zone, et à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.

Dans les secteurs URa 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,

Dans les secteurs URb sont autorisés sous réserves d'équipements suffisants :

- 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,

ARTICLE UR 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

➤ En URb :

Toute construction à destination d'habitat, d'équipement ou d'activités doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau, s'il existe à proximité immédiate et s'il est suffisant, dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service public de l'eau,
- soit à une installation autonome, non publique, autorisée par le service de gestion des eaux.

ARTICLE UR 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partages successoraux,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente :

En URa :

- une superficie supérieure ou égale à 25,00 ares,
- un de ses côtés au moins d'une longueur minimale égale à 20,00 mètres.

En URb :

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

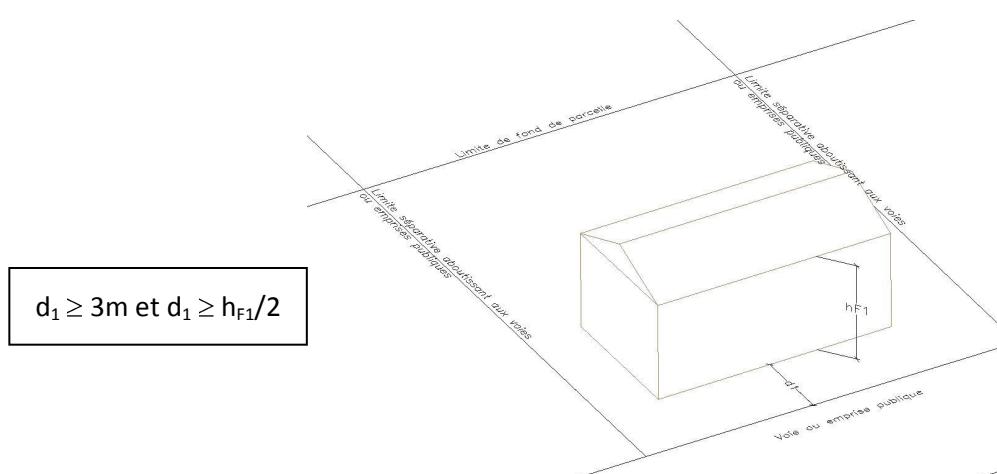
ARTICLE UR 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (h_F) ne doit pas excéder 6,00 m.

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

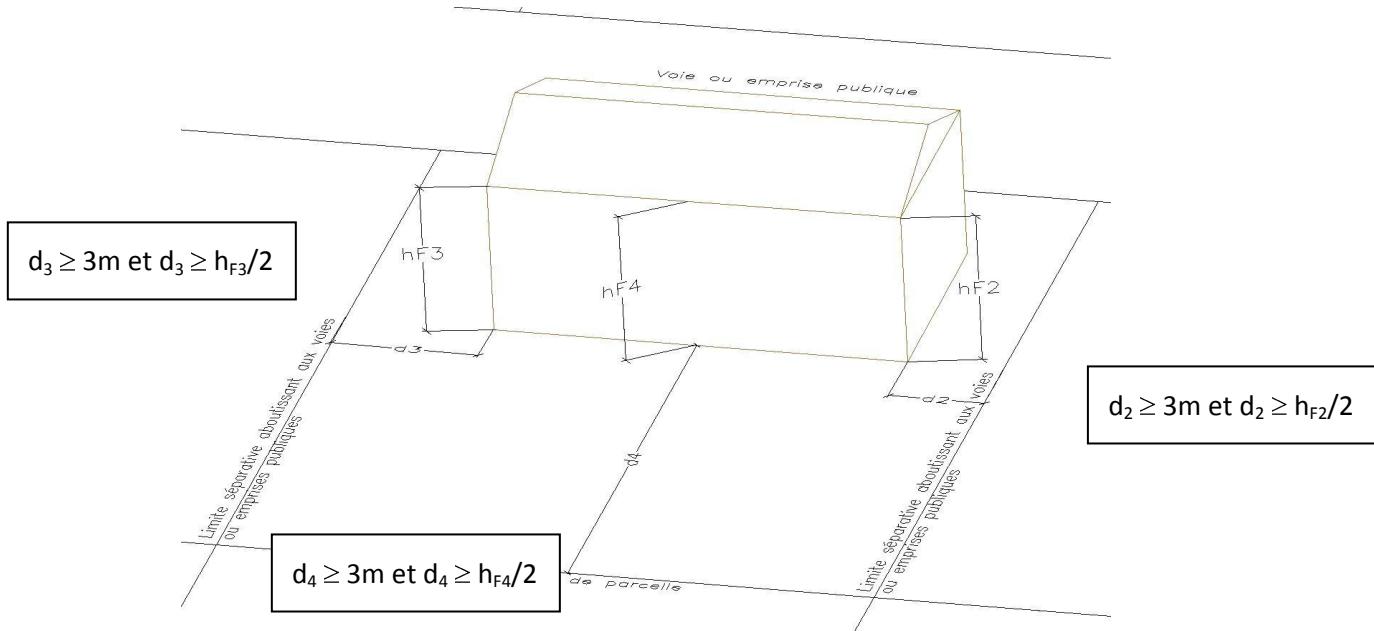
ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 SÉPARATIVES

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



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UR 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

en URa

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

en URb

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie de la propriété foncière

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 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

- 0,2 en URa
- 0,1 en URb

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU - ZONE A URBANISER

DISPOSITIONS GENERALES

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.

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

- a) 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.
- b) 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,
- c) 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.
- d) 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 potentiel de constructibilité des secteurs.

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

Le classement en zone AU_{indicée} ne remet pas en cause les activités existantes. Il cadre une éventuelle ouverture à l'urbanisation. Par conséquent, les dispositions réglementaires relatives aux différentes zones AU indicées, s'appliqueront lors de l'ouverture à l'urbanisation demandée par l'administré et décidée par le Conseil Municipal, et s'imposeront alors à tout nouveau projet.

La zone AU "indicée" 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 :

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, 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.

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, 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, 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.

Plan d'aménagement de secteur

Un plan d'aménagement de secteur, approuvé par délibération du Conseil Municipal est nécessaire à l'ouverture de tout secteur à l'urbanisation.

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, 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, 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.

Ouverture à l'urbanisation

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU « indicée »

- Zones AUB, AUI, AULT. 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, UI pour AUI, ULT pour AULT, etc.).
- Zones AU1 (vocation touristique, culturelle, et de loisirs située sur le domaine de Deva) et AU2 (vocation d'habitat résidentiel sur le littoral). La réglementation qui s'applique une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation est, par secteur, celle figurant dans le plan d'aménagement de secteur approuvé par délibération du conseil municipal.

ZONE AU1

Caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux équipements collectifs publics ou privés ayant pour vocations le tourisme, les loisirs, le sport, la culture, la recherche, la formation pédagogique, et la réalisation des infrastructures nécessaires à l'exploitation du domaine de Deva

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 culturales risquant d'aggraver les phénomènes d'érosion et de pollution des eaux (labours dans le sens de la pente),
- les lotissements, les constructions et les établissements à destination industriel, commercial et d'habitat non liés à l'activité de la zone.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- les constructions liées aux caractéristiques de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE AU1 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU1 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

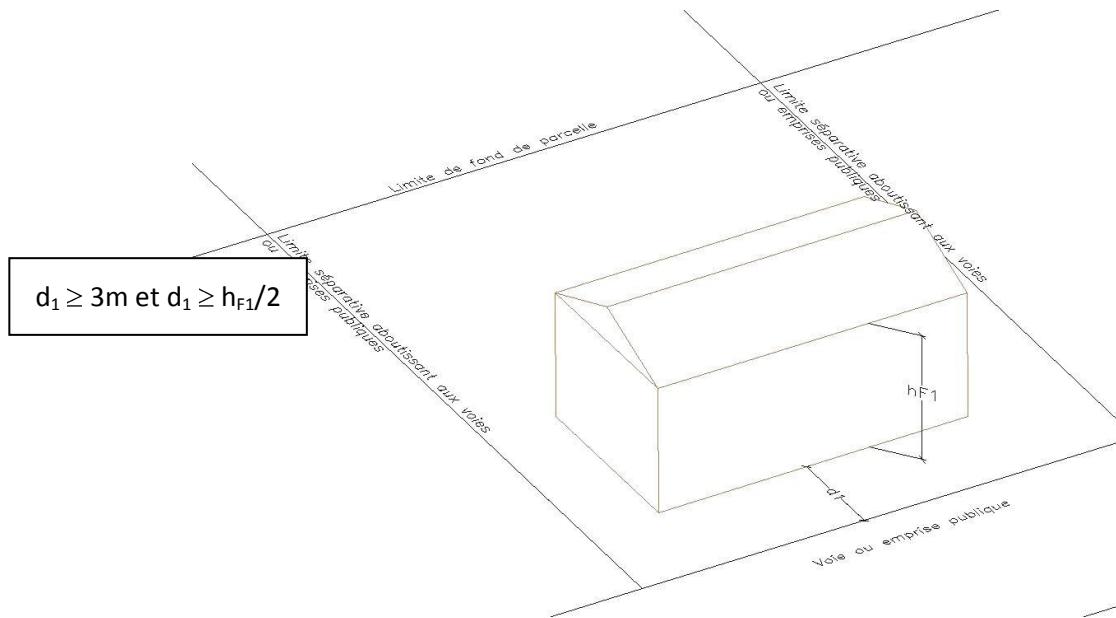
Non réglementé

ARTICLE AU1 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

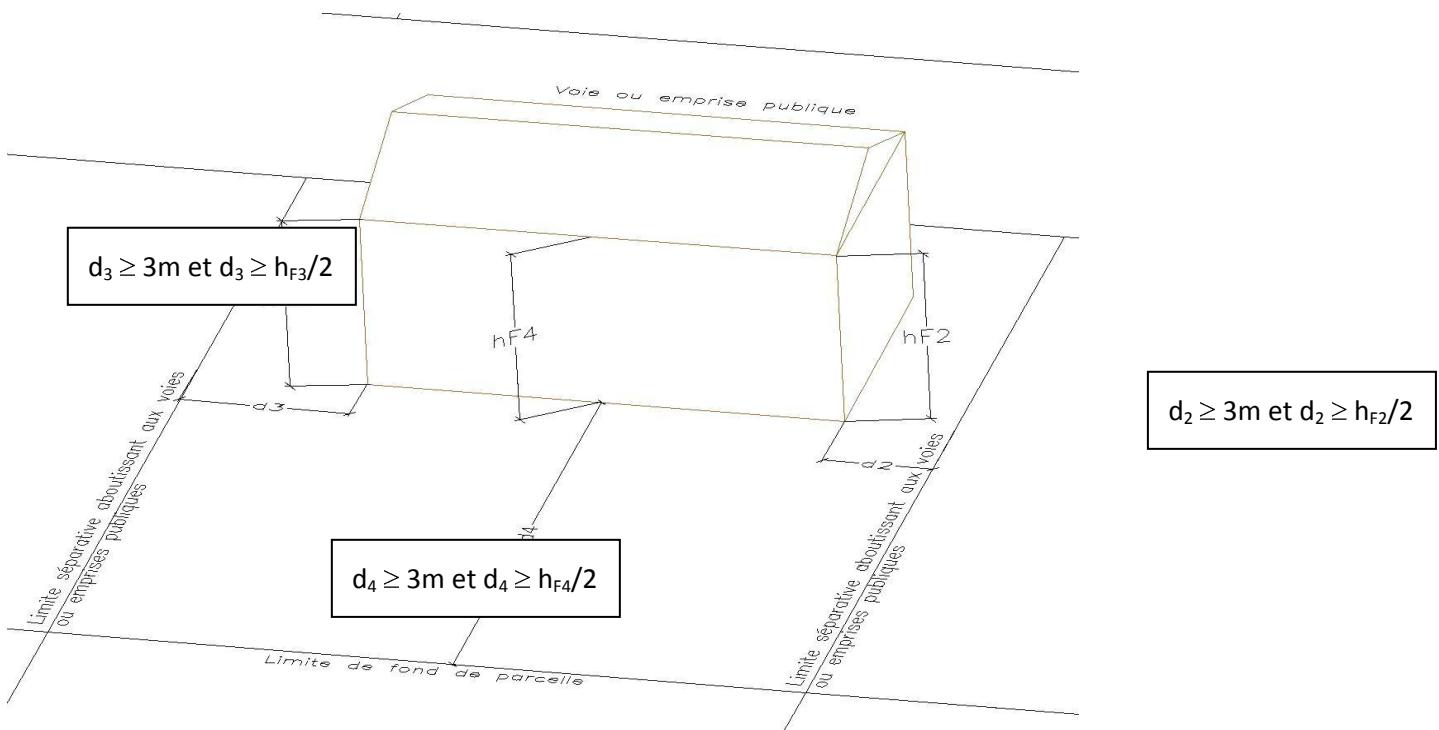
ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (LIMITES DE PROPRIÉTÉ ET LIMITES DE PARCELLES ISSUES DE BAIL DE LOCATION)

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 AU1 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU1 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 logements nécessaires aux activités du secteur:

- 1 place par logement,

pour les locaux à destination de commerces et de services hors complexes hôteliers:

- 1 place pour 25,00 m² de surface hors œuvre nette,
- 1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises,

pour les locaux à destination de bureaux hors complexes hôteliers :

- 1 place pour 18,00 m² de surface hors œuvre nette,

pour les établissements pédagogiques, de formation et d'études :

- 4 places par classe,
- 1 place pour 18,00 m² de surface hors œuvre nette de bureaux
- 6 places de parking 2 roues par classe,

pour les locaux recevant du public (salle de spectacles, de réunions, de restaurant,...) hors complexes hôteliers,

- 1 place pour 10,00 m² de surface accessible au public.

pour les locaux à destination sportif et de loisirs :

- 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

pour les complexes hôteliers :

- 1 place pour 1 chambre.

pour les campings et habitats légers de loisirs :

- 1 place pour 50,00m² de terrain aménagé.

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 de manœuvre doivent permettre la marche arrière sans empiéter sur l'emprise de la voie publique.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AU2 HABITAT RESIDENTIEL DE LITTORAL

Caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux zones résidentielles implantées sur le littoral de la commune qui peuvent accueillir, de l'habitat, des commerces et services liés à la zone.

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les lotissements et les constructions à destination industrielle ou artisanale,
- les élevages,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les serres, les pépinières et productions végétales hors sol,
- les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- les lotissements et les constructions à destination d'habitat,
- Les équipements techniques.

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination de commerces, de bureaux et d'équipements, liées à la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires aux activités de la zone, à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale

ARTICLE AU2 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU2 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé

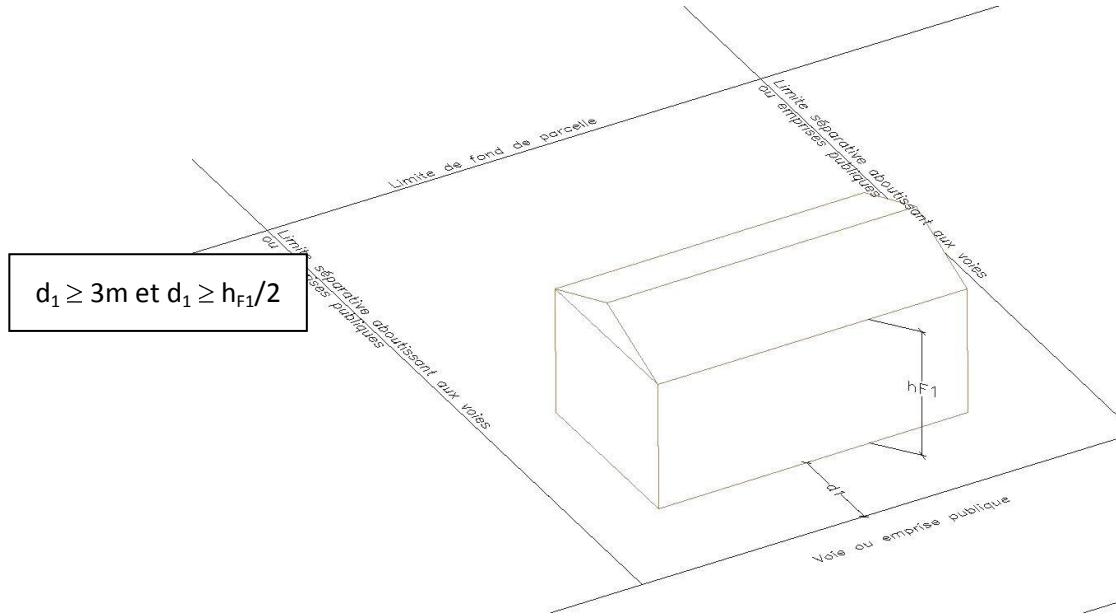
ARTICLE AU2 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (h_F) ne doit pas excéder 6,00 m.

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

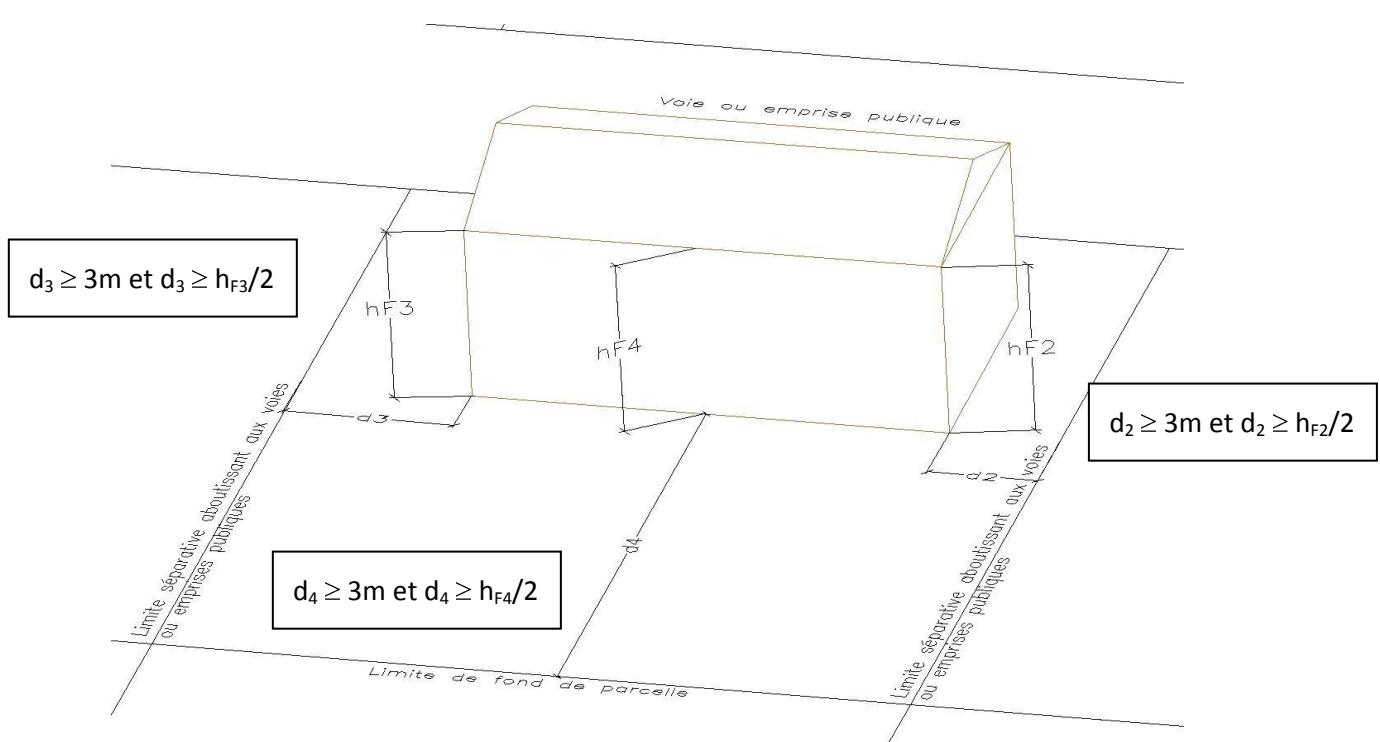
ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 AU2 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 AU2 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NC - ZONE DE RESSOURCES NATURELLES

Caractéristiques de la zone

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

Elle comprend un sous-secteur NCa, zone tampon entre les zones NC et ND, n'autorisant aucune construction hormis les équipements techniques. Ce sous-secteur permet de maintenir, notamment, l'activité agricole existante dans des zones dont les pentes sont importantes.

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 terrassements en déblais et en remblais avant l'obtention d'un permis de construire,
- 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
- les défrichages de la végétation arbustive et arborée sans l'avis des services compétents,
- les dispositions culturales risquant d'aggraver les phénomènes d'érosion et de pollution des eaux (labours dans le sens de la pente).

En NCa sont interdits :

- Toutes les constructions non autorisées à l'article NC 2, ci-dessous.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

En NC et NCa, Sont autorisés :

- Les équipements techniques,
- les aménagements agricoles après avis des services compétents,

En NC, sont autorisés

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

en NC, 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 soumises à autorisation ou à déclaration, à condition d'être liées à l'activité de la zone, et à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.
- les gîtes ruraux et les refuges à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- les équipements 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.

ARTICLE NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service public de l'eau,
- soit à une installation autonome, non publique, autorisée par le service de gestion des eaux.

ARTICLE NC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 100 hectares, à l'exception des cas ci-après :

- 1) dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau,
- 2) pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents. Dans ce cas, la demande doit être motivée pour l'amélioration des conditions d'exploitation,
- 3) pour les exploitations aquacoles,
- 4) pour les activités touristiques,
- 5) pour les constructions et équipements privés ou publics d'intérêt collectif et les infrastructures publiques (notamment écoles privées, infrastructures de réseaux, ...),
- 6) pour les partages successoraux,
- 7) pour les prospections ou exploitations de carrières.

Dans les cas 3, 4, 5 et 7 sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.

Dans le cas où une construction à destination d'habitation principale est déjà réalisée, la superficie de la parcelle issue d'une division doit être comprise entre 1 et 2 hectares.

ARTICLE NC 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

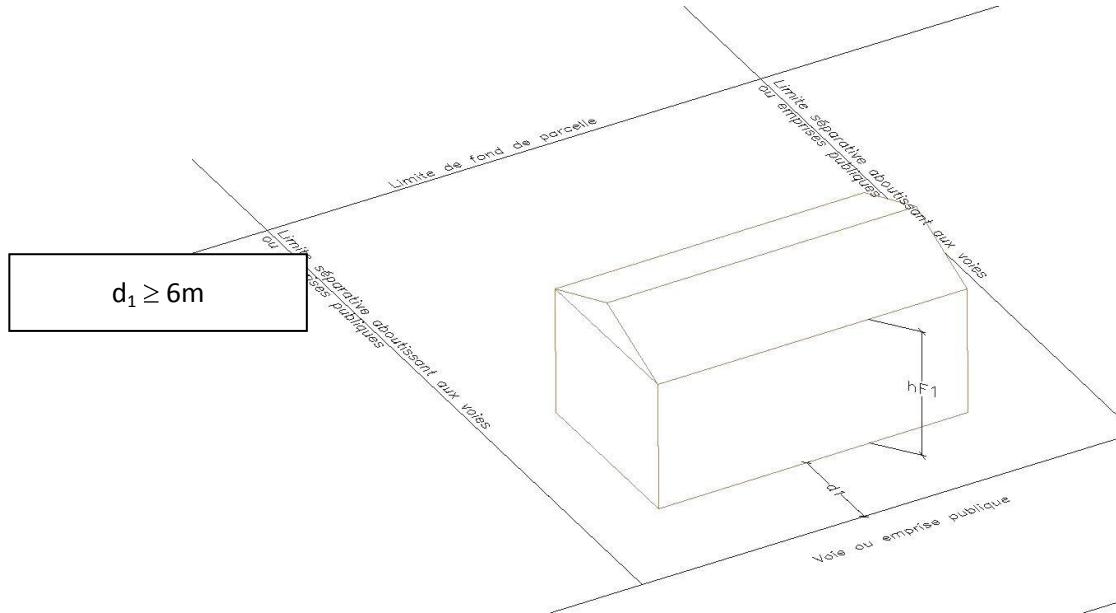
La hauteur des constructions résidentielles (h_F) ne doit pas excéder 6,00 m.

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

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

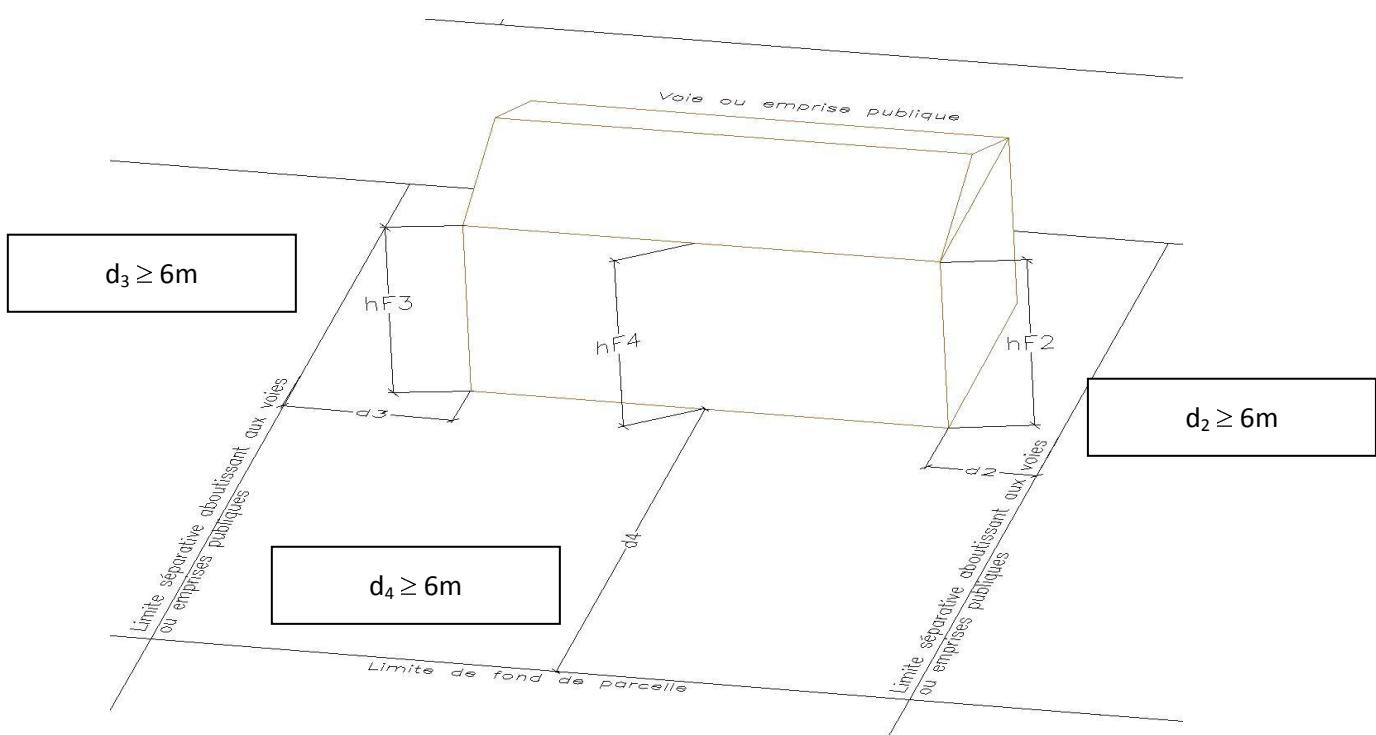
ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé 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 SÉPARATIVES

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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 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 50,00 m² 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

ZONE Nmin - ZONE MINIERE

Caractéristiques de la zone

C'est une zone à vocation principale d'activités minières. Elle autorise les constructions nécessaires aux activités minières, ainsi que le logement des exploitants, dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier du code de l'environnement.

Cette zone, en l'absence d'exploitation minière, est protégée de toute autre activité. L'état naturel est conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'ouverture au public des lieux sont autorisés.

ARTICLE Nmin 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les occupations et les utilisations du sol non strictement nécessaires à l'exploitation minière,
- les terrassements en déblais et en remblais avant l'obtention d'un permis de construire,
- les lotissements et constructions à destination d'habitat, de bureaux, industrielle et artisanales autres que ceux autorisés à l'article Nmin2,
- les lotissements et constructions à destination de commerces, d'hébergement hôtelier,
- les défrichages de la végétation arbustive et arborée sans l'avis des services compétents,
- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article Nmin 2,
- les clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux.

ARTICLE Nmin 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

En Nmin, sont autorisés :

- les équipements techniques

en Nmin, sont autorisés sous conditions :

- les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur,
- toutes les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation minière et au logement des exploitants,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à condition d'être liées à l'activité de la zone, et à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale,
- les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées aux caractéristiques de la zone (logement des exploitant, gardiennage, maintenance),
- les constructions à destination de bureau et d'activités liées aux caractéristiques de la zone,
- les équipements compatibles avec l'activité de la zone.

ARTICLE Nmin 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE Nmin 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service public de l'eau,

- soit à une installation autonome, non publique, autorisée par le service de gestion des eaux.

ARTICLE Nmin 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité minière ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.

ARTICLE Nmin 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

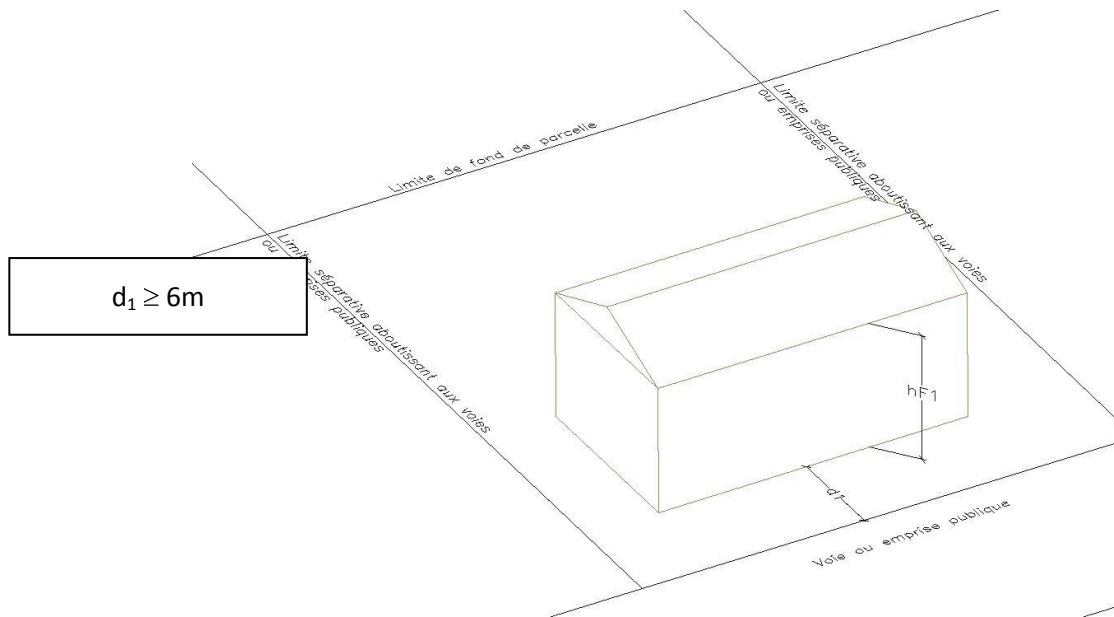
La hauteur des constructions résidentielles (h_F) ne doit pas excéder 6,00 m.

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

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

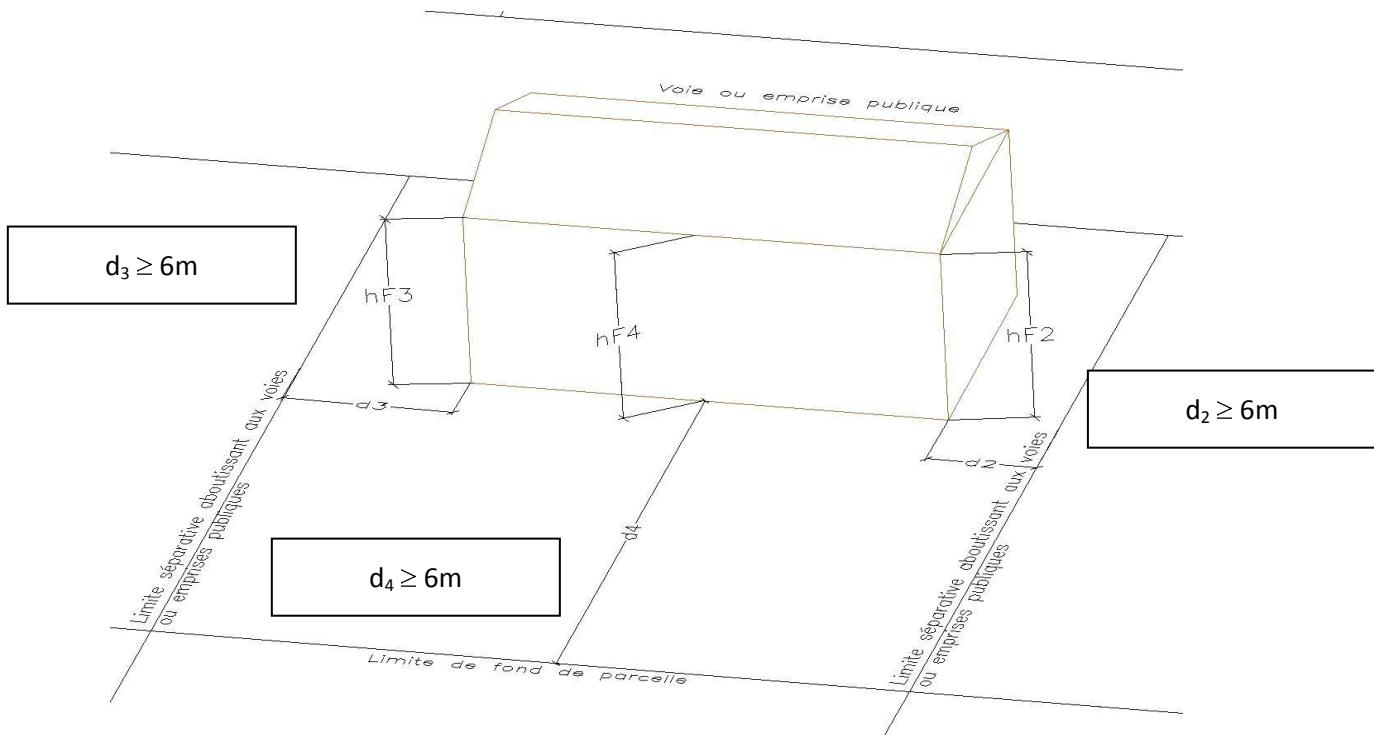
ARTICLE Nmin 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 6,00 mètres.



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

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 Nmin 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 Nmin 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nmin 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE Nmin 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 50,00 m² de surface hors œuvre nette,
- Pour les autres locaux :
 - Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE Nmin 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Nmin 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE ND - ZONE NATURELLE PROTÉGÉE

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 et 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 :

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

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

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) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aménagements visant à améliorer l'aspect et la mise en valeur, les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires, les postes de secours, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- 2) Une construction d'habitation limitée à 70m² 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 à l'exercice d'activités économiques ;
- 5) Les équipements 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 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 soumises à autorisation ou à déclaration, à condition d'être liées à l'activité de la zone, et à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives, qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale et qu'aucune autre implantation ne soit possible

Toute occupation et utilisation du sol dans les milieux sensibles identifiés en annexe devront faire l'objet d'un avis des services compétents.

Les aménagements mentionnés aux alinéas 1, 3 et 7 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE ND 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée :

- soit au réseau public d'eau dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service public de l'eau,
- soit à une installation autonome, non publique, autorisée par le service de gestion des eaux.

Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être reliée

- Soit au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, s'il en existe un à proximité de la construction
- Soit à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

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

ARTICLE ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

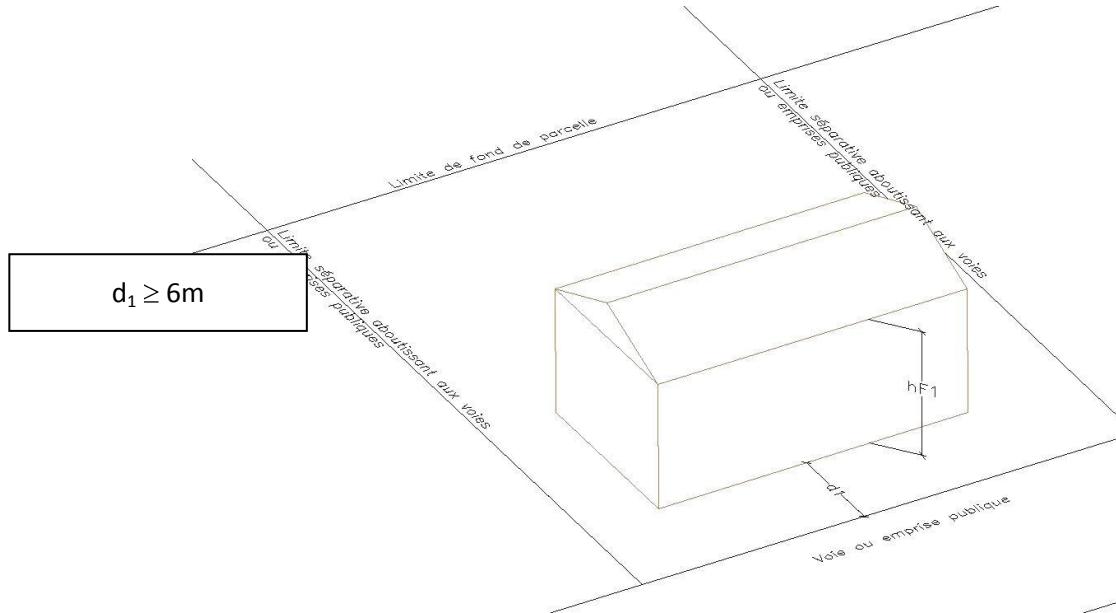
ARTICLE ND 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées (h_1) ne doit pas excéder 3,00 m.

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

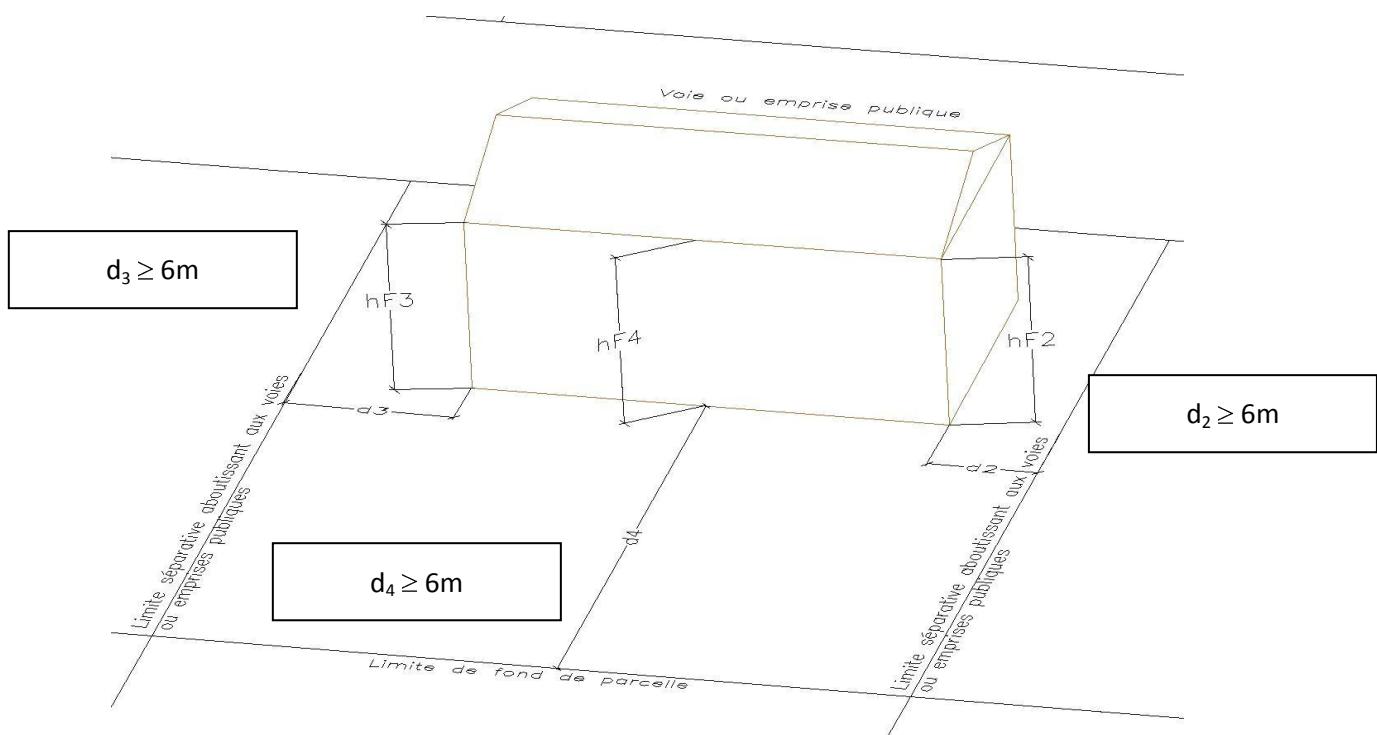
ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites 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 SÉPARATIVES

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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.