

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NUMERO SPECIAL

Matahiti 152
N° 10 - Numera Taae

TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI

Mahana 24
no Novema 2003

IMPRIMERIE OFFICIELLE — 43, rue des Poilus-Tahitiens - B.P. 117 - 98713 PAPEETE — Tél. : 50.05.80 - Télécopieur (Fax) : 42.52.61

SOMMAIRE

Philippe
MACHENAUD-JACQUER

PARTIE OFFICIELLE

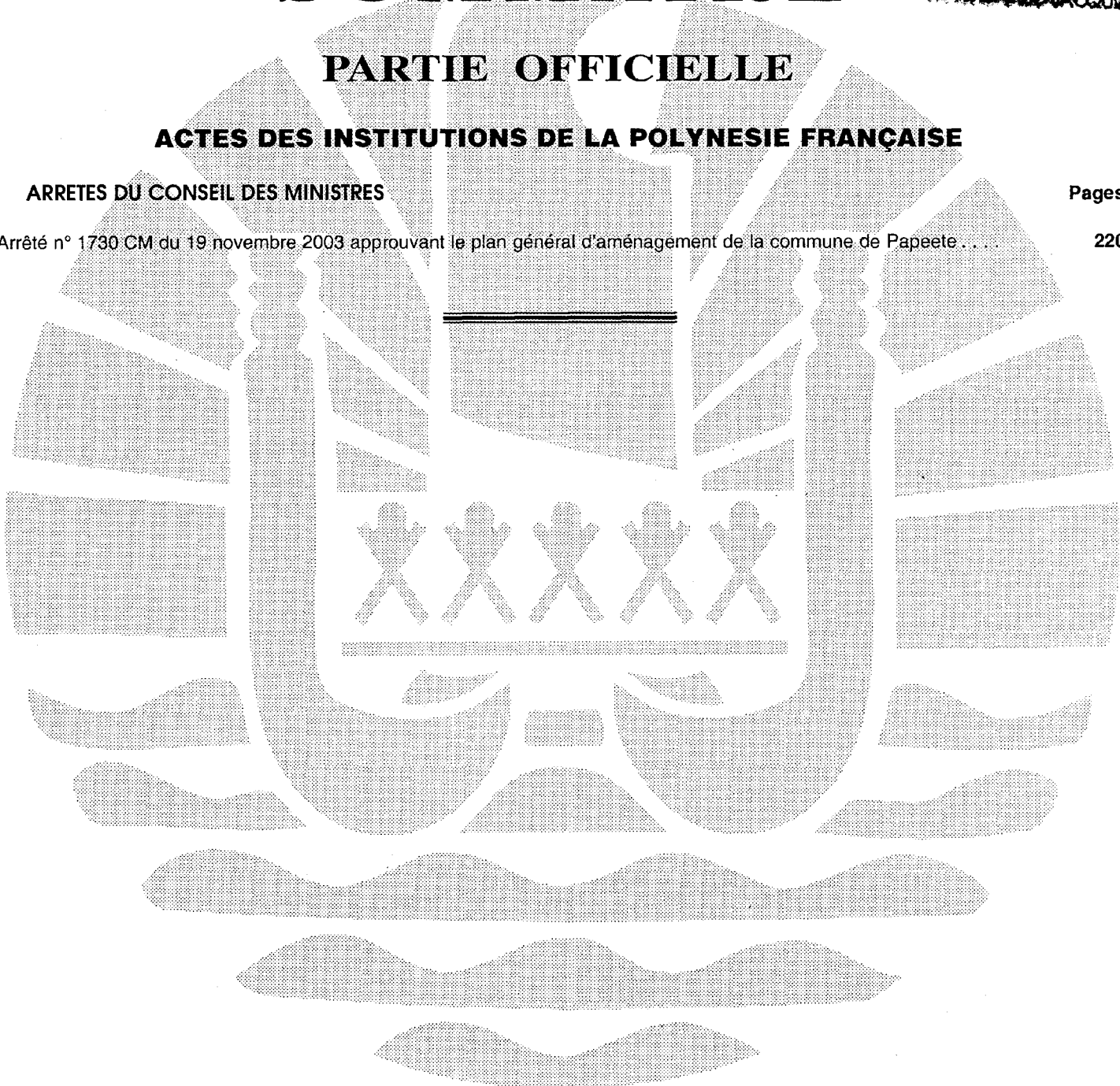
ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Pages

Arrêté n° 1730 CM du 19 novembre 2003 approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Papeete

220



PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRÊTES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRÊTE n° 1730 CM du 19 novembre 2003 approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Papeete.

NOR : SAU0301567AC

Le Président du gouvernement de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, de l'aménagement, de l'urbanisme et des ports,

Vu la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 96-313 du 12 avril 1996 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 2435 PR du 3 novembre 2003 portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française ;

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

Vu la délibération municipale n° 94-67 du 28 novembre 1994 demandant à ce que soit ordonné l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Papeete pour remplacer le plan directeur d'urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 1243 PR du 25 septembre 2002 ordonnant l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu la délibération municipale n° 2002-69 du 2 octobre 2002 portant approbation du projet de plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 5 novembre 2002 ;

Vu l'arrêté n° 5619 MLT du 3 décembre 2002 soumettant à enquête publique le projet du plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur enregistré le 6 mars 2003 au bureau du courrier du secrétariat général de la mairie de Papeete ;

Vu la délibération municipale n° 2003-49 du 18 juin 2003 portant approbation du projet de plan d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire concernant les modifications mineures suite à l'enquête publique en sa séance du 17 juillet 2003 ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 19 novembre 2003,

Arrête :

Article 1er.— Est approuvé le plan général d'aménagement (P.G.A.) de la commune de Papeete, composé des documents suivants :

- pièce n° 1, rapport de synthèse ;
- pièce n° 2, règlement d'urbanisme ;
- pièce n° 3, plan de zonage n° 02-4 à l'échelle 1/5.000e ;
- pièce n° 4, plan des voiries n° 03-2 à l'échelle 1/10.000e ;
- pièce n° 5, secteur à rénover n° 04-1 à l'échelle 1/10.000e.

Art. 2.— Le ministre de l'équipement, de l'aménagement, de l'urbanisme et des ports est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 19 novembre 2003.

Pour le Président absent :

Le vice-président,
Edouard FRITCH.

Par le Président du gouvernement :

Le ministre de l'équipement,
de l'aménagement,
de l'urbanisme et des ports,
Jonas TAHUAITU.

Les pièces n° 3 à n° 5 sont à consulter au service de l'urbanisme ou à la mairie de Papeete.

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE PAPEETE

RAPPORT DE SYNTHESE

1 - ZONAGE

Le schéma général de synthèse annexé montre la localisation de chaque zone dont les différentes catégories sont rappelées ci-dessous.

1.1.- Zones d'urbanisme U

1.1.1.- Zone urbaine UA

Zone à forte densité de construction, privilégiant l'habitat, le commerce et les services, où les constructions, réalisées à l'alignement des voies, présentent un aspect de continuité, avec une hauteur de façade limitée à 16,50 mètres. Reprise de l'actuel secteur A de la zone d'habitation, avec adaptation de ses limites sud-est (rue de l'Evêché, rue Louis-Martin), et nord (avenue du Prince-Hinoi), mais différenciation pour la zone centrale occupée par de grands équipements administratifs.

1.1.2.- Zone urbaine UB

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

Reprise du secteur B de la zone d'habitation du plan de 1965, mais avec division en deux zones :

1.1.2.1.- Zone urbaine UBa pour la partie limitée par la rue du Régent-Paraita, l'avenue du Prince-Hinoi, le cours de l'Union-Sacrée, les collines de Mamao et la nouvelle rue Louis-Martin, avec hauteur de façade possible à 22,70 mètres.

1.1.2.2.- Zone urbaine UBb, analogue à la zone UBa, mais avec une hauteur de façade limitée à 16,50 mètres. Il s'agit du reste de l'actuel secteur B, augmenté sur l'emprise du secteur B' actuel sur les flancs de colline dominant Mamao, la rue de l'Evêché, la rue Dumont-d'Urville et la rue des Poilus-Tahitiens, ainsi que la partie basse des vallées Sainte-Amélie et de Tipaerui.

1.1.3.- Zone urbaine UC

Zone à faible densité de construction, destinée à recevoir des habitations individuelles et éventuellement collectives. Bâtiments construits en retrait de l'alignement.

Ces zones sont limitées à l'altitude de 110 mètres, correspondant aux possibilités d'alimentation en eau à partir du réseau public, sans nécessité de stations de refoulement. Report de cette limite altimétrique à environ 200 mètres, pour le secteur de Pamatai, à l'ouest de la Tipaerui, l'alimentation en eau y étant réalisée pour partie gravitairement à partir du réseau de la commune de Faa'a. Reprise d'une partie de l'actuel secteur B' de la zone d'habitation, mais avec division en trois zones :

1.1.3.1.- Zone urbaine UCa, en bord de mer, destinée à recevoir des habitations individuelles et éventuellement collectives, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Hauteur de façade limitée à 10 mètres.

1.1.3.2.- Zone urbaine UCb, destinée à recevoir des habitations individuelles et éventuellement collectives, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Hauteur de façade limitée à 16,50 mètres.

1.1.3.3.- Zone urbaine UCc, constituée par certains flancs de vallée où les terrassements doivent, tant pour des raisons de stabilité générale que d'aspect, être impérativement limités, et destinée à ne recevoir que de petits ensembles collectifs d'habitation, avec quelques services fonctionnels liés. Hauteur de façade limitée à 16,50 mètres.

1.1.3.4.- Zone urbaine UCd, constituée par les collines de Orovini et Paofai, et destinée à ne recevoir que des bâtiments individuels ou éventuellement de petits ensembles collectifs d'habitation, avec quelques services fonctionnels liés, mais à caractère rési-dentiel. Hauteur de façade limitée à 7 mètres avec étage en retrait possible.

1.2.- Secteurs d'équipement UE

Secteurs recevant les équipements et infrastructures, tant public que privés, nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population. Ces secteurs n'avaient pas fait l'objet d'une délimitation spéciale dans le cadre du plan d'urbanisme de 1965.

Les secteurs ainsi précisés doivent normalement s'intégrer dans le contexte des zones UA, UB et UC dans lesquels ils se trouvent inclus, tout en bénéficiant de possibilités constructives internes adaptées à leur destination.

On distingue :

- 1.2.1.- Secteurs d'équipement UEa concernant des équipements importants ou spécifiques, pouvant notamment être à caractère administratifs, culturel ou de loisirs.

En raison de leur nature ou de leur situation, ils sont soumis à une servitude générale visant à garantir la qualité de leur caractère architectural et/ou végétal qui doit être préservé ou développé, avec un aspect paysagé important.

Il s'agit essentiellement du secteur central des grands équipements administratifs territoriaux ou d'Etat, du front de mer et de certains équipements communaux.

- 1.2.2.- Secteurs d'équipement UEb concernant les autres équipements.

- 1.3.- Zones d'activité US

Il s'agit des zones réservées au groupement d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts.

On distingue :

- 1.3.1.- Zones d'activité USA
Essentiellement la reprise des actuels secteur E (Tipaerui) et H (Titiro) de la zone industrielle de 1965, mais avec délimitation plus précise, limitée à une soixantaine de mètres sur les flancs de vallée correspondants, ou rectifiée notamment pour tenir compte de la présence d'un lotissement d'habitation organisé (entrée de la vallée de Tipaerui). S'y trouvent rassemblées essentiellement des activités à caractère industriel.
- 1.3.2.- Zone d'activité USB
A partir d'une partie de l'actuel secteur F, zone d'activité liée au fonctionnement du port.
- 1.3.3.- Zone d'activité USc
Reprise de la partie centrale de l'actuel secteur F et extensions vers l'est, à caractère plutôt commercial, ainsi que pour des services et entrepôts.
- 1.3.4.- Zone d'activité USd
Zone mixte, fondée sur l'actuel secteur G, où les activités d'entrepôt, de commerce de service et surtout d'artisanat sont conservées, mais peuvent être complétées par une partie d'habitat.
Son aspect étant basé sur un type de construction correspondant à celui de la zone UA, elle intègre la partie de l'actuel secteur A en extension le long de la rue du Régent-Paraita au nord de l'avenue du Prince-Hinoi.
- 1.3.5.- Zone d'activité USE
Zone mixte ou de transition, à caractère plutôt commercial, ainsi que pour des services mais avec possibilité d'habitat

Elle est fondée sur une partie de l'extension vers l'est de l'actuel secteur F, entre bord de mer et chemin vicinal de Patutoa, ainsi que sur des extensions des actuelles zones de Tipaerui et de Titiro.

- 1.4.- Zones naturelles N

Zones non viabilisées, pouvant comporter des secteurs de protection totale et d'autres où une urbanisation diffuse reste possible, hors du périmètre normalement viabilisé.

- 1.4.1.- Zones NB

Il s'agit des secteurs situés au-dessus de la zone UCb, avec possibilité d'urbanisation diffuse, la viabilisation y étant toutefois à la charge des propriétaires. Reprise d'une partie du secteur B' du plan de 1965 qui n'avait pas été limité en altitude.

- 1.4.2.- Zone NCE

Zone de protection des ressources en eau (vallée de Fautaua, où l'urbanisation est interdite).

- 1.4.3.- Zone NCF

Zone de protection et de développement de la reforestation.

- 1.4.4.- Zone ND

Zone de protection d'espace naturel, éventuellement urbain, en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels et/ou de l'intérêt pour la qualité de la vie.

- 1.4.5.- Zone NR-g

Zone de protection où l'urbanisation est interdite en raison de risques naturels (éboulements, instabilité).

2.- VOIRIE

- 2.1.- Voirie prévue au plan de 1965 et non réalisée

- 2.1.1.- Trame entre rue des Remparts et cours de l'Union-Sacrée

Compte tenu des acquisitions déjà menées par la commune et en raison des besoins, l'ensemble de la trame prévue par le plan de 1965 doit être portée à son terme, avec les adaptations suivantes :

- 2.1.1.1.- Avenue Bougainville

Afin d'en faire une voie adaptée au quartier d'habitation, elle s'arrêtera à la rue Wallis et les véhicules venant du chemin vicinal de Patutoa ne pourront l'emprunter pour rejoindre le cours de l'Union-Sacrée : elle ne lui sera reliée que par l'aménagement de type piétonnier de l'une des servitudes actuelles (restant cependant utilisable par les véhicules de ses riverains).

- 2.1.1.2.- Prolongement de la rue Moerenhout

Traité de la même manière en desserte de quartier d'habitation à partir de l'avenue Bougainville, son raccordement au boulevard des Pomare ne sera que piétonnier.

2.1.1.3.- Prolongement de l'avenue Bambridge
Pour ne pas détruire un quartier correctement construit, le tronçon entre l'avenue Pomare V et le chemin vicinal de Patutoa sera abandonné.

2.1.2.- Quartier de Taunoa
Le plan de 1965 s'est trouvé totalement remis en cause par la modification du tracé de la Fautaua lors de la canalisation de celle-ci.

Hors le réaménagement du chemin vicinal de Taunoa pour l'accès au collège et son bouclage le long de la rivière jusqu'au pont de l'avenue du Chef-Vairaatoa, pour ne pas éventrer des quartiers d'habitation relativement dense, est proposé le parti du seul réaménagement partiel de deux ensembles de chemins dits de servitude orientés nord-sud.

2.1.3.- Voie V1
Le principe correspondant au projet initial d'une voie de contournement en pied de collines est abandonné, tout en conservant une partie du tracé correspondant (rue des Poilus-Tahitiens et rue Dumont-d'Urville) pour en faire un boulevard urbain jusqu'à la rue du Frère-Alain.

2.1.4.- Orovini
Le tronçon de voie nouvelle permettant de relier correctement le quartier de Orovini à la rue Dumont-d'Urville est maintenu.

2.1.5.- Route dite de la cote 40
L'indication figurant au plan ne posait qu'un principe, le tracé tel que dessiné étant irréalisable en certains endroits du fait des conditions de pente. En raison des nombreux équipements et constructions réalisés par la suite, son concept doit être abandonné. Nouveau tracé en option possible pour sa bretelle de liaison entre le quartier de Orovini à la rue Dumont-d'Urville.

2.2.- Voirie nouvelle projetée

2.2.1.- Patutoa
La rue Bernardino est prolongée jusqu'au chemin vicinal de Patutoa dont elle remplace alors le tronçon sud-ouest, un raccordement direct à l'actuelle zone industrielle étant prévu. Ce prolongement s'accompagne du déclassement du tronçon ouest correspondant du chemin vicinal.

2.2.2.- Quartier Mamao
Le tracé d'une nouvelle voie sur les hauteurs à partir du site de l'école de Fariimata doit permettre d'assurer le désenclavement de la zone d'habitat précaire à rénover, en liaison avec la cité de transit prévue côté Titioro.

2.2.3.- Vallée de Tipaerui

2.2.3.1.- Liaison route de la vallée et boulevard des Pomare
Elément de liaison entre l'actuel carrefour de Tipaerui et le boulevard, notamment afin d'améliorer la liaison nécessaire avec le secteur portuaire.

2.2.3.2.- Voie rive droite
Création d'une voie entre la rue des Poilus-Tahitiens et la route de la vallée à hauteur du pont au début de la zone industrielle, comme voie de quartier, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

2.2.3.3.- Voie rive gauche
Création d'une voie rive gauche à l'intérieur de la zone industrielle, avec bouclage sur la route de la vallée.

2.2.4.- Liaisons hautes
Aménagement d'un nouveau tronçon de voie entre la route du Faiere et le quartier de la Mission.

2.2.5.- Desserte hauteurs rive gauche de Tipaerui et Pamatai
Aménagement de voies à partir de l'entrée du cimetière et de la voie d'accès au service des archives pour désenclaver les terrains vers Pamatai.

2.2.6.- Voie d'interconnexion intervallées
Reprise du projet de voie de dégagement envisagé dans le schéma d'agglomération pour créer une interconnexion inter-vallées par tunnels en évitant le secteur du centre-ville, et permettant également une liaison au sud-ouest, vers la R.D.O.

2.2.7.- Voie touristique
Aménagement à partir de l'ensemble voirie du Pic Vert d'une piste carrossable touristique sur les hauteurs de la vallée de la Mission, pour rejoindre un aménagement de Belvédère sur la crête dominant la vallée de la Fautaua. Une autre piste pourra en redescendre vers la ville en suivant sensiblement cette crête, côté vallée de la Mission.

2.3.- Liaisons spécialisées

Outre des aménagements ponctuels, établissement de cheminements pour piétons :

- liaison entre les zones d'habitat des hauteurs et les rues des Poilus-Tahitiens et Dumont-d'Urville ;
- le long de la Fautaua, depuis la route de ceinture jusqu'à l'embouchure ;
- en limite haute de la zone UCb, de type "parcours de santé".
- en bord de mer à Patutoa.

2.4.- Equipements annexes

Choix de plusieurs sites pour réaménagement ou création de parkings.

Définition de dispositions relatives aux plantations et arbres d'alignement.

Réaménagements de carrefour en giratoires pour organiser une modération de la circulation.

Périmètre d'aménagement pour continuité de l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité ou visibilité réduite sur la plaine côtière et les basses vallées.

3.- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Plan d'aménagement de détail (P.A.D.)

En raison notamment du projet de R.H.I. de Mamao ainsi que de l'éventuelle restructuration des terrains de l'actuel hôpital, et de leurs répercussions probables sur leur voisinage immédiat, établissement d'un périmètre de P.A.D. s'étendant au nord jusqu'à l'avenue du Prince-Hinoi et, à l'est, jusqu'à la Fautaua.

4.- REGLEMENT D'URBANISME

La refonte du règlement actuel a essentiellement porté sur son amélioration, sans bouleverser des dispositions qui ont commencé à façonner l'aspect de la ville.

En particulier :

- relèvement de la hauteur limite en zones UA, UB et UC permettant de répondre à la plus importante demande de dérogation, mais sans risquer une trop forte densification eu égard à l'impossibilité d'augmenter la capacité de la voirie de desserte en centre-ville ;
- affirmation en centre-ville d'une unité urbaine d'aspect déjà amorcée avec le principe de la galerie couverte au rez-de-chaussée, en développant celui des toitures en pente pour progressivement résorber l'allure très disparate des toits actuels particulièrement visible, notamment depuis les paquebots de croisière ;
- simplification des diverses règles de recul des constructions applicables dans les différentes zones ;
- prise en compte de la végétalisation ;
- prise en compte du caractère résidentiel de certains secteurs des collines.

Ainsi :

Hauteur maximale des façades portée à :

- 10 mètres en zone UCa ;
- 16,50 mètres en zones UA, UBb, UCb et UCc ;
- 22,70 mètres en zone UBa.

Etablissement d'une servitude d'architecture pour la zone UA, fondée sur la galerie couverte en rez-de-chaussée et la mise en place de toitures à 45° (des adaptations restant possibles), intégrant les accessoires de couverture, sans étages en retrait mais avec combles complètement aménageables.

Application d'une marge minimale de recul par rapport aux limites en zones UA, UB, US.

Uniformisation des règles de recul par rapport aux limites en zone UC basée sur la formule $D = L / 2$ avec minimum d'application.

En zones UB et UC, remplacement de la notion de surface couverte maximale par celle de surface plantée ou végétalisée minimale.

Mise en place de dispositions facilitant l'insertion des bâtiments sur les terrains en pente.

Redéfinition générale des besoins en stationnement pour véhicules.

5.- DISPOSITIONS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au plan d'urbanisme de 1965 qui permettait le développement de l'urbanisation de tout le territoire communal, le P.G.A. limite celle-ci avec la mise en place des diverses zones naturelles définies au paragraphe 1.4.

Dans les zones d'urbanisation proprement dites est prévu un dispositif de végétalisation en proportion de la superficie du terrain.

Enfin, pour toutes les constructions nouvelles, les dispositifs collectifs d'assainissement doivent être conçus pour pouvoir être raccordés au réseau public au fur et à mesure de sa mise en place.

REGLEMENT D'URBANISME

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1er - Définitions et usage des termes techniques employés

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

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

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

Activité : On distingue :

- **Activités primaires :** Celles liées à l'exploitation du sol et de la mer par le travail des éléments naturels (agriculture, cueillette, élevage, aquaculture, etc.), à l'exclusion des extractions de matériaux.
- **Activités secondaires :** Celles liées à la production d'énergie, de matériaux, et à leur transformation, y compris les stockages et entrepôts, et toutes les activités annexes nécessaires à la bonne marche des entreprises en cause.
- **Activités tertiaires :** Celles non directement productrices (telles les transports, commerces, banques, assurances, bureaux, etc.) et dites aussi "de service". Les équipements gérés par la puissance publique ou pour satisfaire les besoins de la collectivité (établissements d'enseignement, de santé, d'administration, de services culturels, services et établissements publics) en font partie.
- En cas d'éléments pouvant être classés en plusieurs catégories, le classement pris en compte sera celui de la catégorie la plus contraignante.

Aire de stationnement : Espace extérieur revêtu aménagé pour le stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

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

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

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture.

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

Bow-Window : Mot anglais : voir oriel.

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

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

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

Comble : Ensemble constitué par la charpente et la couverture d'un bâtiment.

Par extension, partie du volume intérieur du bâtiment qu'il délimite. Ce comble peut être aménagé pour recevoir des locaux ou équipements techniques, et des locaux habitables dépendants de son dernier étage courant.

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

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

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

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

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

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

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

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

Emprise (d'une voie) : Il s'agit de la surface des terrains incorporés au domaine public et sur une partie de laquelle a été ou sera construite une route ou une voie publique. Elle est en général indiquée par une valeur fonctionnelle, la largeur indiquée étant déterminée en fonction :

- d'une ou plusieurs bandes de circulation normalisées pour les véhicules et engins ;
- des trottoirs et/ou accotements prévus ;
- des fossés éventuels.

Cette emprise fonctionnelle ou nominale n'empêche pas localement des surlargeurs nécessaires par exemple pour des raisons de visibilité, de sécurité ou de virage, ou dues à la présence de talus. Elle n'exclut pas non plus des surlargeurs ponctuelles notamment pour des arrêts de véhicules de transport en commun.

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

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

Façade : Chacune des faces extérieures d'un bâtiment. On peut distinguer :

- la façade principale, celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale, donnant sur la rue ou le chemin d'accès ;
- les façades latérales ;
- la façade postérieure.

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

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

Faitage : Ensemble de la partie supérieure du comble.

Fouille : Action de creuser dans un terrain et résultat de cette action :

- en déblai, pour la partie reportée au-dessus du sol initial ;
- en excavation, pour la partie au-dessous du sol initial.

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

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

Installation classée : Installations relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, suivant les dispositions du livre IV du code de l'aménagement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toiture-terrasse : Toiture constituée par une dalle horizontale en béton armé, parfois accessible.

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

Voirie : On distingue :

- Voirie primaire : comprenant les routes et voies de liaison.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2 - Cadre réglementaire

Dispositions d'ensemble

Article 1er.— Champ d'application territorial du plan

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

Art. 2.— Portée du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est établi dans le contexte du code de l'aménagement de la Polynésie française. Il s'applique à toutes les opérations à caractère immobilier, quelle qu'en soit la nature ou l'importance. Le respect de ses dispositions est notamment vérifié dans le cadre des procédures de délivrance des autorisations administratives liées à l'occupation des sols dont celle du permis de construire.

Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles celles liées à la gestion du domaine public (dont la servitude de curage le long du domaine public fluvial) et à son occupation, à la protection des sites et monuments, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à l'hygiène, ou à la sécurité dans les établissements recevant du public.

Art. 3.— Portée du règlement à l'égard d'autres dispositions d'ordre législatif

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

Art. 4.— Division du territoire en zones et secteurs

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

- des zones d'urbanisme U ;
- des zones naturelles N.

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

- zone urbaine UA ;
- zone urbaine UB-a ;
- zone urbaine UB-b ;
- zone urbaine UC-a ;
- zone urbaine UC-b ;
- zone urbaine UC-c ;
- zone urbaine UC-d ;
- secteur d'équipement UE-a ;
- secteur d'équipement UE-b ;
- zone d'activités secondaires US-a ;
- zone d'activités secondaires US-b ;
- zone d'activités et services US-c ;
- zone d'activités et services US-d ;
- zone d'activités et services US-e.

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

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

Les zones naturelles N comprennent :

- zone naturelle NB ;
- zone de protection des ressources en eau NCE ;
- zone forestière NCF ;
- zone de site protégé ND ;
- zone de risques de glissement de terrain NR-g.

Ces différentes zones sont délimitées sur les documents graphiques.

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- le périmètre de mise en conformité des installations au bénéfice des personnes handicapées à mobilité réduite défini par l'article D. 132-5 du code de l'aménagement ;
- le périmètre des secteurs où des opérations de rénovation ou de résorption d'habitat précaire ou insalubre devront être entreprises.

Art. 5.— Construction en limite de zone

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

Art. 6.— Adaptations

Les règles déterminées par le présent règlement peuvent éventuellement faire l'objet d'adaptations telles celles qui seraient rendues nécessaires en fonction de la nature du sol ou du sous-sol, de la configuration des parcelles, de leurs dimensions, du caractère des constructions avoisinantes, de propositions de valorisation architecturale.

Des adaptations sont également possibles pour assurer la préservation ou la mise en valeur d'arbres d'ombrage ou d'alignement existants ou la valorisation d'un élément urbain

présentant notamment un caractère historique ou culturel, ou d'une façon générale, pour contribuer à un meilleur cadre de vie.

Elles devront toutefois s'inscrire dans l'économie générale définie par le présent règlement, en prévoyant des solutions cohérentes de continuité avec leur environnement immédiat, notamment aux plans de l'aspect et de la circulation.

Au cas où elles auraient une incidence sur la constructibilité d'un terrain voisin, certaines de ces adaptations devront, si nécessaire, faire au préalable l'objet d'accords entre les propriétaires concernés.

Toute proposition d'adaptation fera obligatoirement l'objet d'un argumentaire justificatif détaillé à joindre à l'appui de la demande d'autorisation de travaux et exposant en particulier les modalités retenues pour respecter le caractère général de chaque zone du P.G.A. et s'inscrire dans son homogénéité d'aspect.

Dès lors qu'elles porteraient sur un problème de hauteur de façade, de forme de toiture ou d'aspect architectural, elles feront l'objet d'un examen particulier par les autorités et services chargés de l'instruction des dossiers qui émettront un avis motivé sur leur recevabilité à l'intention des autorités chargées de la délivrance des autorisations.

Art. 7.— Rappels et précisions

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

Toutes les voies doivent être exécutées en fonction de leur destination suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène. A cet effet, la pente longitudinale maximale pourra être limitée en fonction de la zone, ainsi que celle des sections de raccordement de ces voies sur les voies principales.

Des adaptations peuvent être apportées sur justification détaillée pour les routes de montagne ou nécessitant des travaux trop importants ou préjudiciables à l'environnement et au cadre de vie.

Les ouvrages techniques d'intérêt général, tels que :

- transformateurs électriques ;
- stations de pompages ;
- émetteurs ;
- réservoirs d'eau,

devront respecter les prescriptions du présent règlement.

S'ils ne sont pas prévus dans un secteur UE disposant de règles spécifiques, ils seront soumis aux règles propres à la zone de leur implantation.

Si plusieurs parcelles ou propriétés sont réunies pour servir de support à une opération immobilière globale, l'effet de leurs limites communes vis-à-vis de l'application des règles d'implantation et de construction pourra être neutralisé pour ne tenir compte que du périmètre de l'ensemble considéré comme formant une parcelle unique. Mais en cas de séparation ultérieure, il devra être tenu compte de la position des constructions conservées de l'ensemble initial pour toute nouvelle construction à réaliser.

Art. 8.— Mesures pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins d'un programme immobilier

Les règles générales de détermination des besoins en places de stationnement sont développées dans le règlement particulier de chaque zone (art. 12).

Quand il existe déjà une ou plusieurs constructions sur un terrain et destinées à être conservées, la détermination du nombre de places de stationnement nécessaires dans le cadre d'un nouveau programme de construction doit intégrer les besoins correspondant aux constructions existantes mais peut tenir compte des aménagements techniques déjà utilisés.

Des adaptations pourront exceptionnellement être admises pour certains types d'établissements très spécialisés (accueil de personnes en déshérence, foyer de transit,...).

En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur un terrain, et outre l'exception explicitement prévue par un article du présent règlement, le constructeur peut être considéré comme ayant satisfait à ses obligations réglementaires en la matière s'il reporte sur un autre terrain situé dans le voisinage les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve, soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement, soit qu'il participe en fonction de ce nombre de places à la réalisation d'un éventuel programme de participation des promoteurs à la réalisation de parkings publics.

Art. 9.— Application du présent règlement aux situations et constructions existantes.

Les situations existantes resteront acquises tant qu'elles ne présentent pas une gêne sérieuse pour l'intérêt général.

Les constructions correspondantes ne peuvent toutefois faire l'objet d'un programme d'extension ou de reconstruction partielle fondé sur leur maintien.

Par exception, les constructions datant de moins de 10 ans pourront faire l'objet de programmes de réaménagement, d'extension, voire de surélévation, dès lors que ces programmes respectent par eux-mêmes les dispositions du présent règlement et que la construction existante n'est pas frappée d'alignement ou concernée par un projet d'urbanisme opposable.

La réciprocité de contiguïtés existantes ne pourra être utilisée que dans les limites d'emprise et de hauteur prévues par le présent règlement.

Art. 10.— Domaine public

Les dispositions du présent règlement ne font pas échec à l'éventuel octroi d'une autorisation d'occupation du domaine public fluvial ou de la servitude afférente justifiée par le caractère, l'usage ou la disposition des lieux.

Il en est de même en ce qui concerne le domaine public routier et ses dépendances.

Art. 11.— Secteurs à rénover

Dans les secteurs où existe une majorité de constructions vétustes et mal implantées ou mal viabilisées, la construction

ou l'extension de tout bâtiment existant seront subordonnées à l'établissement d'un projet d'ensemble de rénovation.

Ces projets de rénovation peuvent aller de la mise en œuvre d'un simple programme de viabilisation jusqu'à la construction d'un nouvel ensemble immobilier.

Exceptionnellement, il pourra alors être tenu compte de parcelles existantes dont les dimensions ne correspondent pas aux minimas prescrits pour la zone, sous réserve d'une analyse justificative et de mesures de compensation.

Les espaces concernés sont mentionnés sur les documents graphiques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1er - Zone urbaine UA

Caractère

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

Article UA.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

Article UA.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

Article UA.3.— Accès et voirie

UA.3-1

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

Les voies en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

UA.3-2

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

Un certain nombre de parcelles existantes résultent du partage de terrains ayant entraîné la création d'un premier lot le long de la voie, un second lot se trouvant en arrière et dont l'accès n'est prévu que par une étroite bande de terrain. La constructibilité d'un tel lot arrière ne pourra être confirmée que dans la mesure où il sera possible, éventuellement grâce à un accord de voisinage, de disposer d'un passage d'accès d'au moins 4,50 mètres d'emprise et de 4,50 mètres de hauteur libre, les constructions pouvant être étendues au-dessus du passage notamment pour assurer la continuité visuelle du domaine bâti le long de la voie principale.

UA.3-3 Servitude de passage

Tous les terrains sont grevés d'une servitude de 3 mètres de largeur pour permettre la continuité du passage des piétons le long des voies. Son emprise est portée à 3,50 mètres le long de la partie du boulevard des Pomare en front de mer. Par exception, en raison de la situation des immeubles commerciaux existants, du contexte parcellaire et du caractère particulier et principalement piétonnier de ces voies, le long de l'alignement sud de la rue Jean-Gilbert, la servitude y est limitée à une emprise de 1,20 mètre.

Pour assurer la continuité du passage des piétons, la collectivité peut ainsi prendre en charge un déplacement des clôtures des terrains non bâtis, ou occupés suivant des normes de construction antérieures, dans une limite d'emprise de 3 mètres.

En cas de construction - ou reconstruction - ultérieure, la reconstitution d'un passage provisoire et protégé doit être assurée jusqu'à l'achèvement du chantier.

Article UA.4.— Desserte par les réseaux

Du fait du principe de construction des immeubles à l'alignement des voies, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être souterrains.

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

Article UA.5.— Caractéristiques des terrains

Il n'y a pas de caractéristiques minimales de dimension opposables aux terrains existants.

Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou pour des accessoires de voirie ou de réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, la création de nouvelles parcelles n'est possible qu'avec une superficie

minimale de 400 mètres carrés pour chaque lot créé, y compris le surplus de propriété éventuel. Leur forme devra en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et elles devront disposer d'une largeur de façade sur voie de 6 mètres.

Article UA.6.— Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

UA.6-1

Les constructions doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises de places ou espaces publics.

À l'intersection des voies, les bâtiments devront respecter un pan coupé de 5 mètres en rez-de-chaussée et sur une hauteur minimale de 4,50 mètres.

UA.6-2 Galerie couverte

Il y a obligation de recul sur alignement à rez-de-chaussée formant galerie couverte le long de toutes les voies et places sur l'emprise de la servitude de passage des piétons. Cette galerie doit avoir une emprise de 3 mètres (portée à 3,50 mètres le long du boulevard des Pomare en front de mer, depuis le pont sur la Tipaerui, jusqu'à l'avenue du Prince-Hinoi).

Le sol, en revêtement et profils, doit répondre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la hauteur libre sous poutre ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

La face externe des piliers des galeries doit se trouver normalement à 0,25 mètre en retrait de l'alignement, tout en laissant un passage libre minimal de 2,20 mètres par rapport aux vitrines (2,70 mètres le long du boulevard des Pomare).

Des aménagements spécifiques peuvent être autorisés en fonction de contraintes de construction, par exemple pour des accès ou entrées à caractère monumental.

Par exception, la servitude y étant limitée à une emprise de 1,20 mètre et le long des alignements sud de la rue Jean-Gilbert et ouest du boulevard d'Alsace, les étages des immeubles y seront en encorbellement simple, sans poteaux le long de l'alignement. De même, le long de la voie désignée rue Titivaivai (anciennement passage Cardella), les immeubles y seront en encorbellement de 1,20 mètre.

UA.6-3 Retraits et saillies

Des retraits ponctuels restent envisageables, par exemple pour assurer la préservation d'un arbre intéressant ou la mise en valeur d'un espace planté. Dans ce cas, la continuité du cheminement piétonnier - la galerie pouvant éventuellement être partiellement dissociée de certains éléments de l'immeuble - doit rester assurée sans obliger à des détours importants ou malcommodes.

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles le long des voies dont l'emprise atteint 10 mètres, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre en projection horizontale. En outre, aucun de ces éléments ne pourra se trouver à moins de 4,50 mètres du sol de la voie.

De telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est

acquise et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées.

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

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

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

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

UA.6-4 Cas particulier de certaines voies

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

Article UA.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

UA.7-1

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

UA.7-2

A l'intérieur d'une bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté est acquise d'office (aucune autorisation à obtenir des propriétaires voisins).

Lorsque la limite arrière du terrain se trouve elle-même à l'intérieur de la bande des 17 mètres, la contiguïté y est limitée à la hauteur normale de façade de 16,50 mètres (cf. article UA.10-1), sauf accord des propriétaires concernés en vue d'une réalisation commune ou coordonnée.

UA.7-3

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

UA.7-4

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

UA.7-5 Saillies

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation,

sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre.

Pour des façades arrières, de telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise au-delà de l'emprise de la bande dite "des 17 mètres" et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées.

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

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

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

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

UA.7-6 Limite de zones

Lorsque la limite de parcelle considérée est une limite de zone, à l'intérieur de la bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté acquise d'office est limitée à une hauteur de 7 mètres.

Exceptionnellement, des accords de voisinage pourront y être négociés entre les deux propriétaires voisins conduisant à des solutions différentes pour permettre des transitions adaptées en cas de réalisation commune, ou de constructions coordonnées, ou pour un objectif de mise en valeur esthétique.

Au-delà de la bande des 17 mètres, il n'y a pas de contiguïté acquise d'office hors celle résultant de la réciprocité d'une contiguïté existante, mais des accords réciproques pourront toutefois être négociés.

Article UA.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UA.8-1

Les constructions et corps de bâtiment en vis-à-vis doivent respecter entre leurs façades respectives une distance minimale de 10 mètres.

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, venant en saillies verticales séparées au-dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts servant à l'éclairage naturel de locaux habitables, doivent respecter cette même distance.

UA.8-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, etc., sont possibles sur ces façades intérieures, sous réserve

d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

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

dans laquelle L correspond à la longueur exprimée en mètres de la façade considérée de l'immeuble.

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

Article UA.9.— Emprise au sol

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

Article UA.10.— Hauteur des constructions

UA.10-1

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

UA.10-2

Les toitures sont délimitées par des pentes à 45° sous lesquelles doivent être contenus tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires.

La hauteur maximale au faitage (ou en bordure haute d'un pan de couverture assimilable) ne peut dépasser la valeur de 25 mètres.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recouplement) sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

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

UA.10-3

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

$$D = H / 2.$$

UA.10-4

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

UA.10-5 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur de référence d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposable en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

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

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

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

UA.10-7 Cour anglaise

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

Article UA.11.— Aspect extérieur

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

- galerie couverte au niveau du sol ;
- continuité du plan général des façades sur alignement ;
- volume de toiture défini par des pentes à 45°.

Les possibilités de saillies pour des éléments tels les bandeaux décoratifs, débords de toiture, auvents, protections solaires, balcons, oriel, autres accessoires de façades et ouvertures d'éclairage en toiture sont utilisables pour éviter le risque d'une uniformité banale des constructions.

Afin d'éviter toute modification ultérieure intempestive, les projets d'immeubles doivent prévoir dès le stade de la demande du permis de construire les dispositions retenues pour l'implantation d'appareils de climatisation, même s'il n'est pas envisagé de les mettre en place au stade de la construction initiale, afin que ces appareils et dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masqués à la vue.

Tous les accessoires importants de toiture tels les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, ainsi que les éléments de terrasse solarium, doivent être étudiés pour se trouver en dessous du plan de toiture, les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration. Sous la même réserve, peuvent être intégrés à la toiture des éléments de jardin suspendu. D'une façon générale, les éléments en toitures-terrasses doivent être limités à ceux fonctionnellement indispensables.

Les façades très vitrées de type "mur-rideau" ne sont pas prohibées mais doivent être utilisées à bon escient afin de s'intégrer dans le site urbain, par exemple pour contribuer à atténuer un effet de masse. A défaut de traitement

particulier, elles sont à éviter lorsque, en fonction de leur orientation, elles risquent de provoquer des réverbérations excessives pour les habitants d'immeubles proches en vis-à-vis.

A défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns.

Article UA.12.— Stationnement des véhicules

UA.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public.

UA.12-2

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

UA.12-3

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

- 1,5 place par logement (avec arrondissement à l'entier supérieur) ;
- 1 place par tranche de 30 mètres carrés ou partie de tranche de 30 mètres carrés complémentaire de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 mètres carrés ou partie de tranche de 30 mètres carrés complémentaire de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

UA.12-4

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

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

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

UA.12-5

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

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

Article UA.13.— Espaces libres et plantations

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

CHAPITRE 2 - Zone urbaine UB-a

Caractère

Zone urbaine à moyenne densité, destinée à recevoir des habitations collectives et éventuellement individuelles, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat.

Les bâtiments, généralement non jointifs, et élevés, sont construits en retrait de l'alignement.

Article UB-a.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

- sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1^{re} catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

Article UB-a.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

Article UB-a.3.— Accès et voirie

UB-a.3-1

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

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet.

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UB-a.3-2

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

Article UB-a.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article UB-a.5.— Caractéristiques des terrains

UB-a.5-1

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

UB-a.5-2

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

Article UB-a.6.— Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

UB-a.6-1

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

UB-a.6-2

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

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

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

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

UB-a.6-3

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

UB-a.6-4

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

$$D = H / 2.$$

Article UB-a.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

UB-a.7-1

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

UB-a.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de

loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-a.6-2 et UB-a.8-4).

UB-a.7-3

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

Un accord avec le propriétaire voisin n'est pas nécessaire pour cette contiguïté, mais le pignon aveugle restant visible de la construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu.

Si l'élément à simple rez-de-chaussée en contiguïté fait partie d'un immeuble plus important comportant des étages en retrait par rapport à la limite, la façade de ces éléments en retrait doit respecter par rapport à celle-ci le recul minimal de 6 mètres.

UB-a.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de plus de 4 mètres de hauteur de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors y être sensiblement équivalentes. Celui des deux qui ne serait pas édifié en même temps doit alors faire l'objet d'un avant-projet sommaire présenté à l'appui de l'accord.

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

Si l'un des immeubles comporte des étages supérieurs en retrait par rapport à la limite, leur façade doit respecter par rapport à celle-ci le recul minimal de 6 mètres.

UB-a.7-5

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

UB-a.7-6

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

Article UB-a.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UB-a.8-1

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour

permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UB-a.8-2

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

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

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UB-a.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes.

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au-dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis autour de patios ouverts doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UB-a.8-4

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-a.6-2 et UB-a.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article UB-a.9.— Emprise au sol

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

*Article UB-a.10.— Hauteur des constructions**UB-a.10-1*

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 22,70 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

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

UB-a.10-2

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

UB-a.10-3

Exceptionnellement, des façades pourront dépasser cette hauteur de 22,70 mètres, sous réserve de la consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion de l'ensemble immobilier dans le site urbain.

La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour le même objet, est également nécessaire en cas d'élément de faitage ou toiture dépassant la hauteur de 30 mètres.

UB-a.10-4 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

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

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

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

UB-a.10-6 Façade en pente

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

UB-a.10-7 Cour anglaise

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

*Article UB-a.11.— Aspect extérieur**UB-a.11-1*

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures devront dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne devront pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. D'une façon générale, les éléments de toitures-terrasses simples doivent être limités à ceux strictement indispensables.

A défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

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

UB-a.11-2

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

*Article UB-a.12.— Stationnement des véhicules**UB-a.12-1*

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou

privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UB-a.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement, et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, peut être interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UB-a.12-3

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

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

UB-a.12-4

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

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

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

Article UB-a.13.— Espaces libres et plantations

UB-a.13-1

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

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

UB-a.13-2 Clôtures

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

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

Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

CHAPITRE 3 - Zone urbaine UB-b

Caractère

Zone urbaine à moyenne densité, destinée à recevoir des habitations collectives et éventuellement individuelles, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat.

Les bâtiments, généralement non jointifs, sont construits en retrait de l'alignement et leur hauteur est plus limitée qu'en zone UB-a.

Article UB-b.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

- les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère collectif ;
- les installations commerciales ;

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

Article UB-b.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

Article UB-b.3.— Accès et voirie

UB-b.3-1

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

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UB-b.3-2

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

Article UB-b.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article UB-b.5.— Caractéristiques des terrains

UB-b.5-1

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

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

UB-b.5-2

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

Article UB-b.6.— Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

UB-b.6-1

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

UB-b.6-2

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

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

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

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

UB-b.6-3

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

Article UB-b.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

UB-b.7-1

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

UB-b.7-2

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

plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-b.6-2 et UB-b.8-4).

UB-b.7-3

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

Un accord avec le propriétaire voisin n'est pas nécessaire pour cette contiguïté, mais le pignon aveugle restant visible de la construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu.

Si l'élément à simple rez-de-chaussée en contiguïté fait partie d'un immeuble plus important comportant des étages en retrait par rapport à la limite, la façade de ces éléments en retrait doit respecter par rapport à celle-ci, au niveau du sol, le recul minimal de 6 mètres.

UB-b.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors y être sensiblement équivalentes. Celui des deux qui ne serait pas édifié en même temps doit alors faire l'objet d'un avant-projet sommaire présenté à l'appui de l'accord.

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

Si l'un des immeubles comporte des étages supérieurs en retrait par rapport à la limite, leur façade doit respecter par rapport à celle-ci le recul minimal de 6 mètres.

UB-b.7-5

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

Article UB-b.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UB-b.8-1

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

UB-b.8-2

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

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

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Entre les façades ou parties de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UB-b.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes.

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au-dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UB-b.8-4

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-b.6-2 et UB-b.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article UB-b.9.— Emprise au sol

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

*Article UB-b.10.— Hauteur des constructions**UB-b.10-1*

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

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

UB-b.10-2

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

UB-b.10-3

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

UB-b.10-4 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

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

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

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus

élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 mètres.

UB-b.10-6 Façade en pente

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

UB-b.10-7 Cour anglaise

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

*Article UB-b.11.— Aspect extérieur**UB-b.11-1*

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures devront dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne devront pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. D'une façon générale, les éléments de toitures-terrasses simples doivent être limités à ceux strictement indispensables.

A défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

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

UB-b.11-2

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

*Article UB-b.12.— Stationnement des véhicules**UB-b.12-1*

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UB-b.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UB-b.12-3

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

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

UB-b.12-4

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

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

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

*Article UB-b.13.— Espaces libres et plantations**UB-b.13-1*

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

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

UB-b.13-2 Clôtures

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

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

Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

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

Les murs de soutènement des talus en déblais doivent être limités au strict nécessaire et, autant que possible, associés aux éléments de construction des immeubles.

Les murs ou enrochements contenant des parties en remblai doivent être évités au maximum.

Dans tous les cas, leur partie visible doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective pouvant être entretenue.

CHAPITRE 4 - Zone urbaine UC-a*Caractère*

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

Article UC-a.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

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

Article UC-a.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

Article UC-a.3.— Accès et voirie

UC-a.3-1

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

UC-a.3-2

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

Article UC-a.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article UC-a.5.— Caractéristiques des terrains

UC-a.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres.

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

UC-a.5-2

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

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

UC-a.6-1

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

UC-a.6-2

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

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

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

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

UC-a.6-3

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

UC-a.6-4

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

Article UC-a.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

UC-a.7-1

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

UC-a.7-2

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-a.6-2 et UC-a.8-4).

UC-a.7-3

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

UC-a.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes.

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

UC-a.7-5

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

Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin.

Article UC-a.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UC-a.8-1

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

UC-a.8-2

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

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

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UC-a.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au-dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UC-a.8-4

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-a.6-2 et UC-a.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article UC-a.9.— Emprise au sol

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

Article UC-a.10.— Hauteur des constructions

UC-a.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 10 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

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

UC-a.10-2

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

$$D = H / 2.$$

UC-a.10-3 Façade en pente

Lorsque le haut de la façade est en pente, la hauteur de celle-ci se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

UC-a.10-4 Cour anglaise

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

Article UC-a.11.— Aspect extérieur

UC-a.11-1

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

UC-a.11-2

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

Article UC-a.12.— Stationnement des véhicules

UC-a.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou

privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UC-a.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UC-a.12-3

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.); y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

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

UC-a.12-4

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

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

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

Article UC-a.13.— Espaces libres et plantations

UC-a.13-1

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

UC-a.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

UC-a.13-3

Le bord de mer sera obligatoirement planté.

UC-a.13-4 Clôtures

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

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

A l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

CHAPITRE 5 - Zone urbaine UC-b

Caractère

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

Article UC-b.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

- sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1^{re} catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

Article UC-b.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

Article UC-b.3.— Accès et voirie

UC-b.3-1

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

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UC-b.3-2

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

Article UC-b.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article UC-b.5.— Caractéristiques des terrains

UC-b.5-1

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

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

UC-b.5-2

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

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

UC-b.6-1

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

UC-b.6-2

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

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

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

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

UC-b.6-3

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

UC-b.6-4

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

Article UC-b.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

UC-b.7-1

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

$$D = H / 2$$

avec un minimum de 6 mètres.

UC-b.7-2

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

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-b.6-2 et UC-b.8-4).

UC-b.7-3

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

UC-b.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes.

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

UC-b.7-5

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

Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin.

Article UC-b.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UC-b.8-1

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

UC-b.8-2

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

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

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UC-b.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au-dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UC-b.8-4

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-b.6-2 et UC-b.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article UC-b.9.— Emprise au sol

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

Article UC-b.10.— Hauteur des constructions

UC-b.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

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

Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est appliquée à la façade dont le pied visible correspond à l'altitude du sol la moins élevée, l'altitude du haut de cette façade devenant l'altitude maximale de référence pour le corps de bâtiment.

UC-b.10-2

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

$$D = H / 2.$$

UC-b.10-3

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

UC-b.10-4 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

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

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

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

UC-b.10-6 Façade en pente

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

UC-b.10-7 Cour anglaise

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

*Article UC-b.11.— Aspect extérieur**UC-b.11-1*

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

UC-b.11-2

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

*Article UC-b.12.— Stationnement des véhicules**UC-b.12-1*

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UC-b.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UC-b.12-3

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;

- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

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

UC-b.12-4

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

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

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

*Article UC-b.13.— Espaces libres et plantations**UC-b.13-1*

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

UC-b.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

UC-b.13-3 Clôtures

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

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

A l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

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

Les murs de soutènement des talus en déblais doivent être limités au strict nécessaire et, autant que possible, associés aux éléments de construction des immeubles.

Les murs ou enrochements contenant des parties en remblai doivent être évités au maximum.

Dans tous les cas, leur partie visible doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective pouvant être entretenue.

CHAPITRE 6 - Zone urbaine UC-c

Caractère

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

Article UC-c.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

Article UC-c.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

Article UC-c.3.— Accès et voirie

UC-c.3-1

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

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UC-c.3-2

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

Article UC-c.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article UC-c.5.— Caractéristiques des terrains

UC-c.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 1.000 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres.

Hors le cas de celles à l'usage de voirie, ou pour des accessoires de voirie ou de réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions.

UC-c.5-2

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

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

UC-c.6-1

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

UC-c.6-2

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre

(pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-c.7-2 et UC-c.8-4).

UC-c.6-3

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

UC-c.6-4

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

Article UC-c.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

UC-c.7-1

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

$$D = H / 2$$

avec un minimum de 6 mètres.

UC-c.7-2

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-c.6-2 et UC-c.8-4).

UC-c.7-3

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

UC-c.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes.

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

UC-c.7-5

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

Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant le terrain voisin.

Article UC-c.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UC-c.8-1

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

UC-c.8-2

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

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

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Lorsqu'il n'y a pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UC-c.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes.

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au-dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UC-c.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation,

sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-c.6-2 et UC-c.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article UC-c.9.— Emprise au sol

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

Article UC-c.10.— Hauteur des constructions

UC-c.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

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

Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est appliquée à la façade dont le pied visible correspond à l'altitude du sol la moins élevée, l'altitude du haut de cette façade devenant l'altitude maximale de référence pour le corps de bâtiment.

UC-c.10-2

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

$$D = H / 2.$$

UC-c.10-3

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

UC-c.10-4 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

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

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

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

UC-c.10-6 Cour anglaise

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

Article UC-c.11.— Aspect extérieur

UC-c.11-1

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

UC-c.11-2

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

*Article UC-c.12.— Stationnement des véhicules**UC-c.12-1*

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UC-c.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation. Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UC-c.12-3

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier.

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

*Article UC-c.13.— Espaces libres et plantations**UC-c.13-1*

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

UC-c.13-2

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

UC-c.13-3 Clôtures

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

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

A l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

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

Les murs de soutènement des talus en déblais doivent être limités au strict nécessaire et, autant que possible, associés aux éléments de construction des immeubles.

Les murs ou enrochements contenant des parties en remblai doivent être évités au maximum. Dans tous les cas, leur partie visible doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective pouvant être entretenue.

CHAPITRE 7 - Zone urbaine UC-d

Caractère

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

Article UC-d.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

- les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère individuel ;
- les installations commerciales ;
- les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires.

Article UC-d.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les activités primaires ;
- les activités secondaires ;
- les entrepôts ou dépôts.

*Article UC-d.3.— Accès et voirie**UC-d.3-1*

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

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UC-d.3-2

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

Article UC-d.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article UC-d.5.— Caractéristiques des terrains

UC-d.5-1

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

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

UC-d.5-2

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

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

UC-d.6-1

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

UC-d.6-2

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

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

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

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

UC-d.6-3

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

UC-d.6-4

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

Article UC-d.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

UC-d.7-1

Dans le cadre de la règle ($D = H / 2$), le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 mètres.

UC-d.7-2

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-d.6-2 et UC-d.8-4).

UC-d.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes.

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

UC-d.7-4

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

Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin.

Article UC-d.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UC-d.8-1

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

UC-d.8-2

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

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

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

UC-d.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes.

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UC-d.8-4

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

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

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

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UC-d.6-2 et UC-d.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article UC-d.9.— Emprise au sol

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

Article UC-d.10.— Hauteur des constructions

UC-d.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 7 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Un étage en retrait suivant $L = H$ est possible au-dessus de cette hauteur.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 15°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recouplement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage de parties sous toiture, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est appliquée à la façade dont le pied visible correspond à l'altitude du sol la plus élevée.

UC-d.10-2

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

$$D = H / 2.$$

UC-d.10-3 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure au point où l'altitude du sol en pied de façade est la plus élevée, et sans que la hauteur de cette façade puisse dépasser 11 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse.

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

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

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

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

UC-d.10-5 Façade en pente

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

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

En cas de construction avec niveaux décalés pour une meilleure adaptation à un terrain en pente, la façade correspondante est décomposée en éléments successifs qui correspondent à chaque décalage de niveau.

La hauteur d'aucun élément ne peut dépasser 7 mètres au point où l'altitude du sol en pied de cet élément est la plus élevée, et 11 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse.

En partie la plus haute de la façade, les dispositions de l'article UC-d.10-4 relatives au retour de la hauteur d'une façade adjacente ne sont pas applicables.

UC-d.10-7 Cour anglaise

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

Article UC-d.11.— Aspect extérieur

UC-d.11-1

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

UC-d.11-2

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la

construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UC-d.12.— Stationnement des véhicules

UC-d.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UC-d.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules, y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UC-d.12-3

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

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

Article UC-d.13.— Espaces libres et plantations

UC-d.13-1

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;

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

UC-d.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

UC-d.13-3 Clôtures

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

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

À l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

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

Les murs de soutènement des talus en déblais doivent être limités au strict nécessaire et, autant que possible, associés aux éléments de construction des immeubles.

Les murs ou enrochements contenant des parties en remblai doivent être évités au maximum.

Dans tous les cas, leur partie visible doit être conçue et traitée pour en permettre la végétalisation effective pouvant être entretenue.

CHAPITRE 8 - Secteur d'équipement UE-a

Caractère

Secteur destiné à recevoir uniquement les équipements et infrastructures liés au fonctionnement des institutions et collectivités ou nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population.

En raison de sa destination et/ou de sa localisation, il doit bénéficier d'un effort important en matière d'aménagement paysager, de plantation et d'architecture.

Article UE-a.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

- les installations destinées à l'administration générale et au fonctionnement des institutions et collectivités ;
- les installations destinées à la satisfaction des besoins collectifs de la population (locaux scolaires, services administratifs, équipements sportifs, etc.) ;
- les locaux d'habitation correspondant à la destination de l'équipement tels les logements de fonctions ou de gardiennage ;

- les activités secondaires compatibles avec l'habitat et faisant partie de l'équipement ;
- sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1^{re} catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ;
- les entrepôts ou dépôts correspondant aux besoins fonctionnels de ces équipements.

Article UE-a.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

Article UE-a.3.— Accès et voirie

UE-a.3-1

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

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour.

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UE-a.3-2

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

Article UE-a.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article UE-a.5.— Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement d'une voie ou place publique.

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

Des éléments particuliers tels un porche monumental et dispositifs accessoires peuvent cependant être implantés dans la marge de recul.

Par rapport à des terrains implantés en zone UA, des solutions de continuité peuvent être mises en œuvre pour assurer une prolongation ou une transition par rapport à des constructions en contiguïté latérale.

Article UE-a.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

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

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

Il n'est pas prévu de possibilité de construction en contiguïté acquise d'office sauf l'utilisation en réciprocity d'une contiguïté existante. Des accords de contiguïté ou de voisinage pourront toutefois être négociés.

Article UE-a.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

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

Les bâtiments principaux doivent respecter entre eux une distance de recul minimal de 6 mètres.

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

Cette distance minimale peut être ramenée à 4 mètres si la façade en vis-à-vis est aveugle.

Article UE-a.9.— Emprise au sol

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

Article UE-a.10.— Hauteur des constructions

Les façades des constructions ne peuvent normalement dépasser une hauteur de 16,50 mètres, et la hauteur maximale au faitage (ou en bordure haute d'un pan de couverture assimilable) reste limitée à 25 mètres.

Des adaptations sont toutefois possibles dans le contexte de recherche architecturale qui doit prévaloir.

Article UE-a.11.— Aspect extérieur

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

Article UE-a.12.— Stationnement des véhicules

UE-a.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UE-a.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UE-a.12-3

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hébergement ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

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

Article UE-a.13.— Espaces libres et plantations

Compte tenu de la volonté de valorisation de l'aspect général du secteur, les parties non bâties des terrains et non aménagées pour un usage spécifique ne le permettant pas, doivent être au maximum végétalisées et plantées.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

CHAPITRE 9 - Secteur d'équipement UE-b

Caractère

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

Article UE-b.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

Article UE-b.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

Article UE-b.3.— Accès et voirie

UE-b.3-1

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

UE-b.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

Article UE-b.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article UE-b.5.— Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UE-b.6.— Implantation par rapport aux espaces publics et aux voies

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

Article UE-b.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

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

Article UE-b.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

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

Les bâtiments principaux doivent respecter entre eux une distance de recul minimal de 6 mètres.

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

Cette distance minimale peut être ramenée à 4 mètres si la façade en vis-à-vis est aveugle.

Article UE-b.9.— Emprise au sol

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

Article UE-b.10.— Hauteur des constructions

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

Article UE-b.11.— Aspect extérieur

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

*Article UE-b.12.— Stationnement des véhicules**UE-b.12-1*

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UE-b.12-2

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

UE-b.12-3

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hébergement ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

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

Article UE-b.13.— Espaces libres et plantations

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

CHAPITRE 10 - Zone d'activités secondaires US-a*Caractère*

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

Article US-a.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

- les installations industrielles ;
- les activités artisanales ;
- les entrepôts.

Article US-a.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Est interdit :

- l'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage.

*Article US-a.3.— Accès et voirie**US-a.3-1*

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-a.3-2

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

Article US-a.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article US-a.5.— Caractéristiques des terrains

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

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

*Article US-a.6.— Implantation par rapport aux espaces publics et aux voies**US-a.6-1*

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

US-a.6-2

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

US-a.6-3

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

*Article US-a.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices**US-a.7-1*

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

US-a.7-2

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

US-a.7-3

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

Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant le terrain voisin.

*Article US-a.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**US-a.8-1*

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

US-a.8-2

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

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

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

La contiguïté entre deux bâtiments est possible.

Article US-a.9.— Emprise au sol

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

*Article US-a.10.— Hauteur des constructions**US-a.10-1*

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) et des éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles.

US-a.10-2

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

$$D = H / 2.$$

US-a.10-3 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

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

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

US-a.10-5 Façade en pente

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

US-a.10-6 Cour anglaise

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

Article US-a.11.— Aspect extérieur

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

Article US-a.12.— Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

Hors les besoins générés par les activités industrielles proprement dites, le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes, est ainsi fixé :

- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1,5 place par logement ;

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

Article US-a.13.— Espaces libres et plantations

US-a.13-1

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

US-a.13-2 Clôtures

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

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

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

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

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

CHAPITRE 11 - Zone d'activités secondaires US-b

Caractère

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

Article US-b.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

- les installations industrielles liées au fonctionnement du port ;
- les activités artisanales ;
- les services d'administration ;
- les entrepôts.

Article US-b.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Est interdit :

- l'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage et les casernements.

Article US-b.3.— Accès et voirie

US-b.3-1

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-b.3-2

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

Article US-b.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article US-b.5.— Caractéristiques des terrains

Néant.

Article US-b.6.— Implantation par rapport aux espaces publics et aux voies

US-b.6-1

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

US-b.6-2

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

Article US-b.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

US-b.7-1

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

US-b.7-2

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

Article US-b.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

US-b.8-1

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

US-b.8-2

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

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

Sous réserve des aménagements coupe-feu éventuellement nécessaires, la contiguïté entre deux bâtiments est possible.

Article US-b.9.— Emprise au sol

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

*Article US-b.10.— Hauteur des constructions**US-b.10-1*

Hors celles d'équipements portuaires spécialisées pour lesquels existerait une nécessité fonctionnelle plus importante, les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) et des éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles.

US-b.10-2

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

$$D = H / 2.$$

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

US-b.10-3 Cour anglaise

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

Article US-b.11.— Aspect extérieur

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

Article US-b.12.— Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

Hors les besoins générés par les activités d'entreposage portuaire proprement dites, le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes, est ainsi fixé :

- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1,5 place par logement.

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

*Article US-b.13.— Espaces libres et plantations**US-b.13-1*

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

US-b.13-2 Clôtures

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

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

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

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

Article US-c.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

Article US-c.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les installations industrielles nuisantes ;
- l'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage.

*Article US-c.3.— Accès et voirie**US-c.3-1*

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-c.3-2

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

Article US-c.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article US-c.5.— Caractéristiques des terrains

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

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

Article US-c.6.— Implantation par rapport aux espaces publics et aux voies

US-c.6-1

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

US-c.6-2

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

US-c.6-3

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

Article US-c.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

US-c.7-1

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

US-c.7-2

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

US-c.7-3

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

Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant le terrain voisin.

Article US-c.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

US-c.8-1

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

US-c.8-2

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

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

La contiguïté entre deux bâtiments est possible.

Article US-c.9.— Emprise au sol

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

Article US-c.10.— Hauteur des constructions

US-c.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) et des éléments destinés à l'éclairiment des combles, sont possibles.

US-c.10-2

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

$$D = H / 2.$$

US-c.10-3 Cour anglaise

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

Article US-c.11.— Aspect extérieur

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

Article US-c.12.— Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

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

- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc.) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1,5 place par logement.

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

*Article US-c.13.— Espaces libres et plantations**US-c.13-1*

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

US-c.13-2 Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

Article US-d.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

Article US-d.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

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

*Article US-d.3.— Accès et voirie**US-d.3-1*

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

Les voies en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

US-d.3-2

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

Un certain nombre de parcelles existantes résultent du partage de terrains ayant entraîné la création d'un premier lot le long de la voie, un second lot se trouvant en arrière et dont l'accès n'est prévu que par une étroite bande de terrain. La constructibilité d'un tel lot arrière ne pourra être confirmée que dans la mesure où il sera possible, éventuellement grâce à un accord de voisinage, de disposer d'un passage d'accès d'au moins 4,50 mètres d'emprise et de 4,50 mètres de hauteur libre, les constructions pouvant être étendues au-dessus du passage notamment pour assurer la continuité visuelle du domaine bâti le long de la voie principale.

US-d.3-3 Servitude de passage

Tous les terrains sont grevés d'une servitude de 3 mètres de largeur pour permettre la continuité du passage des piétons le long des voies. Son emprise est portée à 3,50 mètres le long de la partie du boulevard des Pomare en front de mer.

Cette servitude s'applique également le long de la rive droite de la Papeava, même lorsque aucune voie routière n'y est prévue.

Pour assurer la continuité du passage des piétons, la collectivité peut ainsi prendre en charge un déplacement des clôtures des terrains non bâtis, ou occupés suivant des normes de construction antérieures, dans une limite d'emprise de 3 mètres.

En cas de construction - ou reconstruction - ultérieure, la reconstitution d'un passage provisoire et protégé doit être assurée jusqu'à l'achèvement du chantier.

Article US-d.4.— Desserte par les réseaux

Du fait du principe de construction des immeubles à l'alignement des voies, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être souterrains.

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

Article US-d.5.— Caractéristiques des terrains

Il n'y a pas de caractéristiques minimales de dimension opposables aux terrains existants.

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

*Article US-d.6.— Implantation par rapport aux emprises publiques et voies**US-d.6-1*

Les constructions doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises de places ou espaces publics.

A l'intersection des voies, les bâtiments devront respecter un pan coupé de 5 mètres en rez-de-chaussée et sur une hauteur minimale de 4,50 mètres.

US-d.6-2 Galerie couverte

Il y a obligation de recul sur alignement à rez-de-chaussée formant galerie couverte le long de toutes les voies et places sur l'emprise de la servitude de passage des piétons, y compris en rive droite de la Papeava. Cette galerie doit avoir une emprise de 3 mètres (portée à 3,50 mètres le long du boulevard des Pomare en front de mer).

Le sol, en revêtement et profils, doit répondre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la hauteur libre sous poutre ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

La face externe des piliers des galeries doit se trouver normalement à 0,25 mètre en retrait de l'alignement, tout en laissant un passage libre minimal de 2,20 mètres par rapport aux vitrines (2,70 mètres le long du boulevard des Pomare).

Des aménagements spécifiques peuvent être autorisés en fonction de contraintes de construction, par exemple pour des accès ou entrées à caractère monumental ou technique.

US-d.6-3 Retraits et saillies

Des retraits ponctuels restent envisageables, par exemple pour assurer la préservation d'un arbre intéressant ou la mise en valeur d'un espace planté. Dans ce cas, la continuité du cheminement piétonnier - la galerie pouvant éventuellement être partiellement dissociée de certains éléments de l'immeuble - doit rester assurée sans obliger à des détours importants ou malcommodes.

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles le long des voies dont l'emprise atteint 10 mètres, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre en projection horizontale. En outre, aucun de ces éléments ne pourra se trouver à moins de 4,50 mètres du sol de la voie.

De telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées.

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

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

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

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

US-d.6-4 Cas particuliers de certaines voies

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

*Article US-d.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices**US-d.7-1*

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

US-d.7-2

A l'intérieur d'une bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté est acquise d'office (aucune autorisation à obtenir des propriétaires voisins).

Lorsque la limite arrière du terrain se trouve elle-même à l'intérieur de la bande des 17 mètres, la contiguïté y est limitée à la hauteur normale de façade de 16,50 mètres (cf. article US-d.10-1) sauf accord des propriétaires concernés en vue d'une réalisation commune ou coordonnée.

US-d.7-3

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

US-d.7-4

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

US-d.7-5 Saillies

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

Pour des façades arrières de telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise au-delà de l'emprise de la bande dite "des 17 mètres" et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées.

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

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

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

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

Article US-d.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

US-d.8-1

Les constructions et corps de bâtiment en vis-à-vis doivent respecter entre leurs façades respectives une distance minimale de 10 mètres.

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

US-d.8-2

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

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

dans laquelle L correspond à la longueur exprimée en mètres de la façade considérée de l'immeuble.

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

Article US-d.9.— Emprise au sol

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

*Article US-d.10.— Hauteur des constructions**US-d.10-1*

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

US-d.10-2

Les toitures sont délimitées par des pentes à 45° sous lesquelles doivent être contenus tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires.

La hauteur maximale au faitage (ou en bordure haute d'un pan de couverture assimilable) ne peut dépasser la valeur de 25 mètres.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 mètre en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

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

US-d.10-3

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

$$D = H / 2.$$

US-d.10-4

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

US-d.10-5 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur de référence d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposable en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

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

US-d.10-6 Retour de façade sur terrain en pente

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

US-d.10-7 Cour anglaise

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

Article US-d.11.— Aspect extérieur

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

- galerie couverte au niveau du sol ;
- continuité du plan général des façades sur alignement ;
- volume de toiture défini par des pentes à 45°.

Les possibilités de saillies pour des éléments tels les bandeaux décoratifs, auvents, protections solaires, balcons, oriel, autres accessoires de façades et ouvertures d'éclairage en toiture sont utilisables pour éviter le risque d'une uniformité banale des constructions.

Afin d'éviter toute modification ultérieure intempestive, les projets d'immeubles doivent prévoir dès le stade de la demande du permis de construire les dispositions retenues pour l'implantation d'appareils de climatisation, même s'il n'est pas envisagé de les mettre en place au stade de la construction initiale, afin que ces appareils et dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masqués à la vue.

Tous les accessoires importants de toiture tels les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, ainsi que les éléments de terrasse solarium, doivent être étudiés pour se trouver en dessous du plan de toiture, les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration.

Sous la même réserve, peuvent être intégrés à la toiture des éléments de jardin suspendus. D'une façon générale, les éléments en toitures-terrasses doivent être limités à ceux fonctionnellement indispensables.

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

A défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns.

*Article US-d.12.— Stationnement des véhicules**US-d.12-1*

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public.

US-d.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet les rend nécessaires, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

US-d.12-3

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

- 1,5 place par logement (avec arrondissement à l'entier supérieur) ;
- 1 place par tranche de 30 mètres carrés ou partie de tranche de 30 mètres carrés complémentaire de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 30 mètres carrés ou partie de tranche de 30 mètres carrés complémentaire de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation.

US-d.12-4

Dans le cas d'opérations comprenant dans un seul ensemble, la construction de logements, ainsi que celle de commerces et/ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition

que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

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

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

US-d.12-5

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

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

Article US-d.13.— Espaces libres et plantations

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

CHAPITRE 14 - Zone d'activités et services US-e

Caractère

Zone de moyenne densité réservée à terme au regroupement d'activités et installations à caractère artisanal, ou de services, mais où des opérations d'habitat peuvent continuer à trouver place.

Article US-e.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

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

Article US-e.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites :

- les installations industrielles nuisantes.

Article US-e.3.— Accès et voirie

US-e.3-1

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-e.3-2

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

Article US-e.4.— Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

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

Article US-e.5.— Caractéristiques des terrains

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

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

Article US-e.6.— Implantation par rapport aux espaces publics et aux voies

US-e.6-1

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

US-e.6-2

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

US-e.6-3

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

Article US-e.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

US-e.7-1

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée sans accord particulier pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°. En cas d'exercice d'une activité, le mur sera coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée.

Le long des limites intérieures à la zone ou touchant une autre zone d'activité, la contiguïté au-dessus de la hauteur de 4 mètres est possible sous réserve d'un accord de voisinage et de la réalisation d'un mur coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée.

Si la contiguïté n'est pas utilisée, le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 mètres.

US-e.7-2

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

US-e.7-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite.

Article US-e.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

US-e.8-1

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

US-e.8-2

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

La contiguïté entre deux bâtiments est possible.

Des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur H de leur façade, une distance de recul minimal D déterminée comme suit :

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

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Lorsqu'il n'y a pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

Article US-e.9.— Emprise au sol

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

Article US-e.10.— Hauteur des constructions

US-e.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) et des éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles.

US-e.10-2

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

$$D = H / 2.$$

US-e.10-3 Cour anglaise

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

Article US-e.11.— Aspect extérieur

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

Article US-e.12.— Stationnement des véhicules

US-e.12-1

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

- 1,5 place par logement ;
- 1 place par tranche de 30 mètres carrés ou partie de tranche de 30 mètres carrés complémentaire de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 30 mètres carrés ou partie de tranche de 30 mètres carrés complémentaire de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation.

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi calculé est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

US-e.12-2

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

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

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

Article US-e.13.— Espaces libres et plantations

US-e.13-1

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

US-e.13-2 Clôtures

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

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

CHAPITRE 15 - Zone naturelle NB

Caractère

Zone naturelle non équipée, pouvant recevoir de l'habitat individuel et éventuellement collectif, à caractère diffus.

Article NB.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admises :

- les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère individuel.

Article NB.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les activités primaires ;
- les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- les entrepôts ou dépôts.

Article NB.3.— Accès et voirie

NB.3-1

Tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir normalement une

emprise inférieure à 6 mètres. Il n'est pas prévu que la collectivité ouvre de nouvelles voies publiques et les promoteurs doivent faire leur affaire de la réalisation des voies nécessaires à leurs projets.

NB.3-2

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

Article NB.4.— Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de mise en place de réseaux publics et les adductions nécessaires doivent être prises en charge par le promoteur. Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

Les eaux vannes et usées doivent être traitées sur le terrain, éventuellement par une installation collective. Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sans gêne ou inconvénient pour les propriétés riveraines.

Article NB.5.— Caractéristiques des terrains

NB.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 1.000 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres.

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

NB.5-2

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

Article NB.6.— Implantation par rapport aux voies et espaces collectifs

NB.6-1

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

NB.6-2

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

NB.6-3

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

Article NB.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

NB.7-1

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

NB.7-2

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

NB.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire n'est pas autorisée.

NB.7-4

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

Article NB.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NB.8-1

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

NB.8-2

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

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

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 mètres.

NB.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes.

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au-dessus d'une assise commune d'un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

NB.8-4

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

Mais, en cas de présence d'éléments en saillie clos, oriels, ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 mètres entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article NB.9.— Emprise au sol

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

Article NB.10.— Hauteur des constructions

NB.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 10 mètres. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Un étage en retrait suivant $L = H$ est possible au-dessus de cette hauteur.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est appliquée à la façade dont le pied visible correspond à l'altitude du sol la plus élevée.

NB.10-2

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

$$D = H / 2.$$

NB.10-3 Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure au point où l'altitude du sol en pied de façade est la plus élevée, et sans que la hauteur de cette façade puisse dépasser 14 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors au point où l'altitude du sol en pied de chaque élément est la plus élevée, mais sans que la hauteur de cet élément puisse dépasser 14 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse.

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

NB.10-4 Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 mètres, mais sans que la hauteur d'aucune de ces façades puisse dépasser 14 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse.

NB.10-5 Façade de construction à niveaux décalés

En cas de construction avec niveaux décalés pour une meilleure adaptation à un terrain en pente, la façade correspondante est décomposée en éléments successifs qui correspondent à chaque décalage de niveau.

La hauteur d'aucun élément ne peut dépasser 10 mètres au point où l'altitude du sol en pied de cet élément est la plus élevée, et 14 mètres là où l'altitude du sol est la plus basse.

En partie la plus haute de la façade, les dispositions de l'article NB.10-4 relatives au retour de la hauteur d'une façade adjacente ne sont pas applicables.

NB.10-6

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

Article NB.11.— Aspect extérieur

NB.11-1

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades est encouragée.

NB.11-2

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

Article NB.12.— Stationnement des véhicules

NB.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

NB.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si elles engagent la sécurité de la circulation.

NB.12-3

Non compris les places nécessaires aux éventuels visiteurs, le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes, est fixé à 1,5 place par logement.

Article NB.13.— Espaces libres et plantations

NB.13-1

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 75 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

NB.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

NB.13-3 Clôtures

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

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

À l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

*CHAPITRE 16 - Zone de protection des ressources en eaux
NCE*

Caractère

Zone naturelle non équipée, destinée à assurer la protection des réserves en eau.

Article NCE.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis :

- les installations techniques destinées à la protection et à l'exploitation des ressources en eau d'alimentation ;
- les pistes, voies et réseaux liés à l'exploitation ou la protection des ressources en eau ;
- les pistes et aménagements connexes d'intérêt touristique.

Article NCE.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- tous aménagements ou constructions non autorisés au titre de l'article NCE.1.

Article NCE.3.— Accès et voirie

Néant.

Article NCE.4.— Desserte par les réseaux

Néant.

Article NCE.5.— Caractéristiques des terrains

Néant.

Article NCE.6.— Implantation par rapport aux voies et espaces publics

Néant.

Article NCE.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

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

Article NCE.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article NCE.9.— Emprise au sol

Néant.

Article NCE.10.— Hauteur des constructions

Néant.

Article NCE.11.— Aspect extérieur

Les éventuelles constructions doivent être conçues de façon à s'intégrer au maximum dans leur site.

Article NCE.12.— Stationnement des véhicules

Néant.

Article NCE.13.— Espaces libres et plantations

Néant.

CHAPITRE 17 - Zone naturelle forestière NCF

Caractère

Zone naturelle non équipée, réservée à l'exploitation forestière.

Article NCF.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admises :

- les installations destinées à l'exploitation forestière ;
- éventuellement, les installations d'intérêt touristique.

Article NCF.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- tous aménagements ou constructions non autorisés au titre de l'article NCF.1.

Article NCF.3.— Accès et voirie

Néant.

Article NCF.4.— Desserte par les réseaux

Néant.

Article NCF.5.— Caractéristiques des terrains

Néant.

Article NCF.6.— Implantation par rapport aux voies et espaces publics

Néant.

Article NCF.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

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

Article NCF.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article NCF.9.— Emprise au sol

Néant.

Article NCF.10.— Hauteur des constructions

Néant.

Article NCF.11.— Aspect extérieur

Les éventuelles constructions doivent être conçues de façon à s'intégrer au maximum dans leur site.

Article NCF.12.— Stationnement des véhicules

Néant.

Article NCF.13.— Espaces libres et plantations

Néant.

CHAPITRE 18 - Zone naturelle de site protégé ND

Caractère

Zone naturelle non équipée constituant un site végétalisé à maintenir en fonction de sa localisation et de son aspect et à ce titre inconstructible.

Article ND.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis :

- sous réserve du traitement de leur insertion, les voies et réseaux indispensables à la desserte des zones voisines.

Article ND.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites :

- toutes constructions.

Article ND.3.— Accès et voirie

Néant.

Article ND.4.— Desserte par les réseaux

Néant.

Article ND.5.— Caractéristiques des terrains

Néant.

Article ND.6.— Implantation par rapport aux voies et espaces publics

Néant.

Article ND.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

Néant.

Article ND.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article ND.9.— Emprise au sol

Néant.

Article ND.10.— Hauteur des constructions

Néant.

Article ND.11.— Aspect extérieur

Néant.

Article ND.12.— Stationnement des véhicules

Néant.

Article ND.13.— Espaces libres et plantations

Le caractère végétalisé de la zone devra être maintenu et entretenu.

CHAPITRE 19 - Zone NDE risques de glissement de terrain NR-g

Caractère

Zone présentant des risques d'éboulement ou de glissement de terrain et, à ce titre inconstructible.

Article NR-g.1.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis :

- les travaux de purge ou de protection destinés à faire disparaître les risques d'éboulement ou de glissement de terrain, en vue d'un reclassement éventuel de la zone.

Article NR-g.2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- tous travaux ne correspondant pas à une mise en sécurité de la zone.

Article NR-g.3.— Accès et voirie

Néant.

Article NR-g.4.— Desserte par les réseaux

Néant.

Article NR-g.5.— Caractéristiques des terrains

Néant.

Article NR-g.6.— Implantation par rapport aux voies et espaces publics

Néant.

Article NR-g.7.— Implantation par rapport aux limites séparatrices

Néant.

Article NR-g.8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article NR-g.9.— Emprise au sol

Néant.

Article NR-g.10.— Hauteur des constructions

Néant.

Article NR-g.11.— Aspect extérieur

Néant.

Article NR-g.12.— Stationnement des véhicules

Néant.

Article NR-g.13.— Espaces libres et plantations

Néant.

