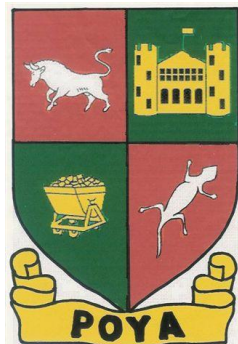


# PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA COMMUNE DE POYA (Nékö)



## II - REGLEMENT POYA (PS)

APPROUVE LE XX/XX/XX PAR LA DELIBERATION N° XX-XXXX/APS



DOCUMENT PROVISOIRE

# SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>2</b>
I.1 DISPOSITIONS GENERALES .....	2
I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	4
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>11</b>
II.1 ZONES UL - ZONES URBAINES DE LOISIRS .....	11
<b>III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>14</b>
III.1 ZONES NM - ZONES NATURELLES D'EXPLOITATIONS MINIERES .....	14
III.2 ZONES NP - ZONES NATURELLES PROTEGEES .....	17
<b>IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>	<b>20</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>23</b>

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

Le présent règlement du Plan d'Urbanisme Directeur s'applique au territoire de la commune de Poya situé en province Sud, conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle Calédonie.

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

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

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

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

Le territoire communal de Poya en province Sud est divisé en plusieurs zones : urbaines, naturelles et agricoles. A chacune de ces zones correspond un règlement.

Sur les terres de droit commun, on distingue:

**Les zones urbaines "U" (Titre II):**

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir durablement les constructions à implanter.

- les zones UL dont la vocation dominante est l'accueil des équipements et des aménagements liés aux activités de loisirs.

**Les zones naturelles "N" (Titre III) :**

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune, équipés ou non, à préserver ou mettre en valeur en raison notamment de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental ; de l'existence d'une exploitation forestière ; du potentiel biologique ou géologique du sol, du sous-sol et des sites ; de leur caractère d'espaces naturels.

Ils se déclinent selon les secteurs suivants :

- Les zones NM dont la vocation dominante est l'accueil des activités minières ou de carrières, dont un secteur NMli, situé sur le littoral
- Les zones NP correspondant aux espaces à préserver ou à mettre en valeur en raison notamment de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou environnemental et dont le maintien à l'état naturel doit être assuré. Il existe deux sous-zones particulières, NPfs (zone Naturelle Protégée de Forêts Sèches) et NPm (zone Naturelle Protégée de Mangrove), qui ont pour vocation de préserver respectivement les forêts sèches et les mangroves qu'elles englobent.

**Les zones agricoles "A" (Titre IV) :**

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment de l'existence d'une exploitation agricole et du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol. Il existe un secteur particulier : Ali d'exploitations agricoles, qui est située sur le littoral.

**ARTICLE 4 - PROTECTION DES COURS D'EAU**

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, doit être implanté à une distance de 6,00 mètres de la berge des cours d'eau et rivières.

**ARTICLE 5 - CLÔTURES**

En zones urbaines, en limite sur voie, la hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, les murs bahut s'ils existent n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur. Au-dessus de ce mur bahut, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique, légers et ajourés.

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

**ARTICLE 6 – ZONE DE PROTECTION DES ICPE**

Tout projet situé sur une parcelle comprenant un périmètre de protection ou de danger d'une ICPE devra être soumis à l'avis des services compétents (DIMENC). Les cartes de périmètres de dangers existants sur la commune sont situées dans les annexes du présent PUD.

**ARTICLE 8 – ZONES INONDABLES**

Tout projet situé dans une zone d'aléas d'une zone inondable identifiée par des études hydrauliques portées à la connaissance du public, est contraint de respecter les règles établies par la délibération de la province Sud relative à la constructibilité en zone inondable.

## I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

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

Les règles sont précisées pour chaque zone.

Toute construction est interdite sur les terrains pentus de plus de 30%, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de type infrastructures.

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

Les règles sont précisées pour chaque zone.

### **ARTICLE 3 – DESSERTES :**

#### Desserte

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

#### Voirie :

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

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

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

#### 1) Eau :

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

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

- soit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau;
- soit, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistantes se raccorder à une installation autonome, non publique, autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau et qui n'est pas alimentée par un captage situé dans une zone contaminée par le biseau salé.

#### 2) Assainissement:

##### Eaux usées :

Toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement. Celui-ci peut être :

- Soit un système d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques et à l'occupation de la parcelle ainsi qu'à la nature du terrain.
- Soit un système d'assainissement collectif reprenant les eaux usées domestiques de différentes constructions qui peuvent être implantées sur des parcelles différentes.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. Des moyens devront être mis en place afin d'éviter toute augmentation des débits.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et entretenus par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle, à son occupation et à la nature du terrain

3) Electricité, télécommunication et télédistribution :

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

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

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

**ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES :**

Les caractéristiques des parcelles sont définies à l'article 5 de chaque zone du présent règlement.

Seule les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs de type infrastructures peuvent s'implanter sur des parcelles dont les caractéristiques sont inférieures aux minima requis.

**ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

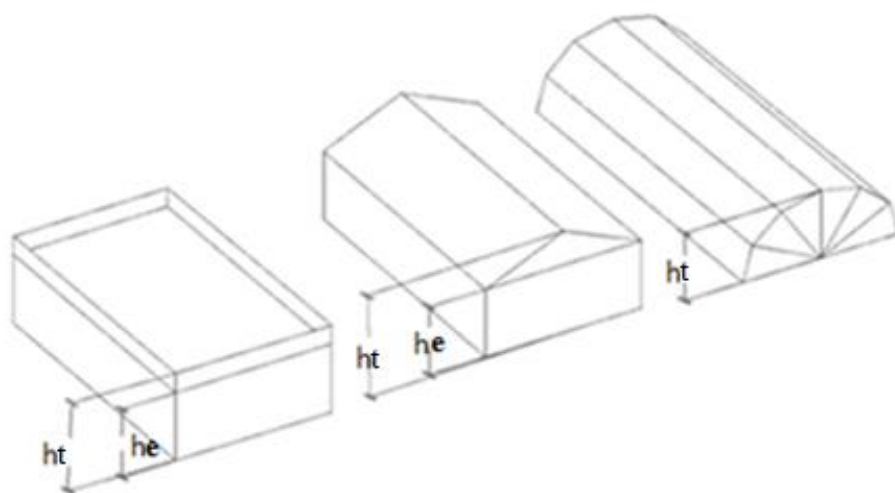
La hauteur  $h_e$  d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, à l'égout du toit.

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

Les pilotis ne sont autorisés que dans les zones inondables ou sur les terrains d'une pente supérieure à 20%. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre et n'est pas prise en compte dans le calcul des hauteurs de la construction ( $h_e$  et  $h_t$ ).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de type infrastructures, n'est pas limitée.

En cas de toiture à pans inclinés, ou en demi-lune le faitage ne doit pas dépasser de plus de 3,50 mètres, la hauteur autorisée à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques ni aux constructions vernaculaires (farés, cases, etc.).

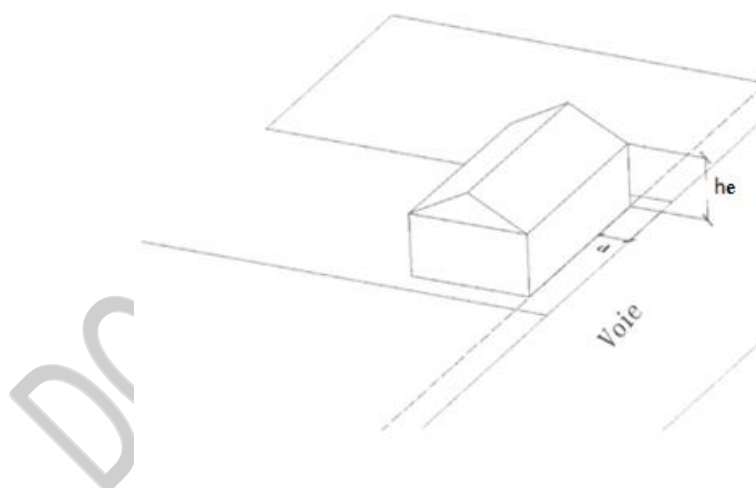


Toiture terrasse	Toiture à pans inclinés	Toiture type demi-lune
------------------	-------------------------	------------------------

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

Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

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



#### **Implantation par rapport aux limites de voies publiques et privées:**

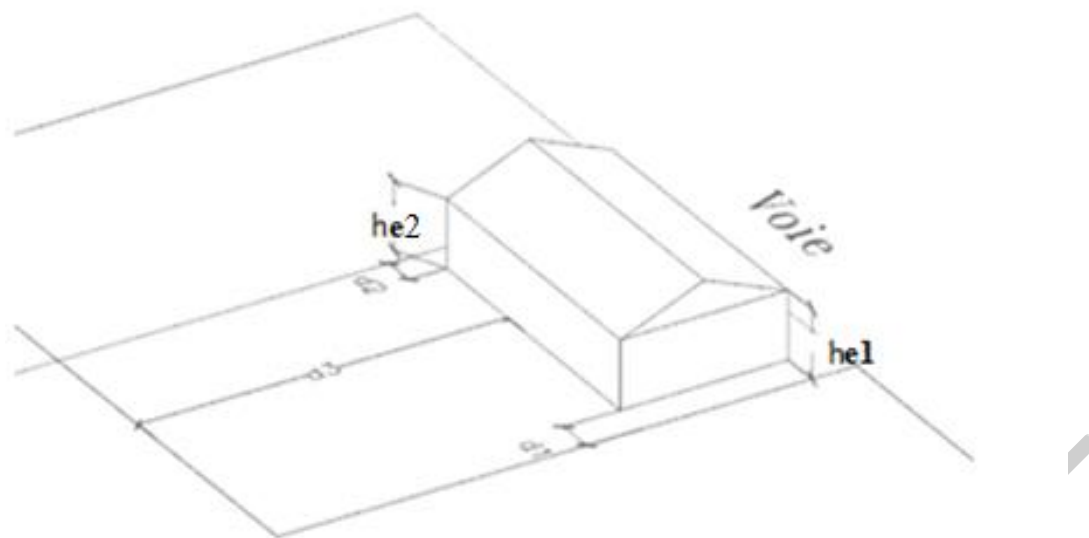
Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

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

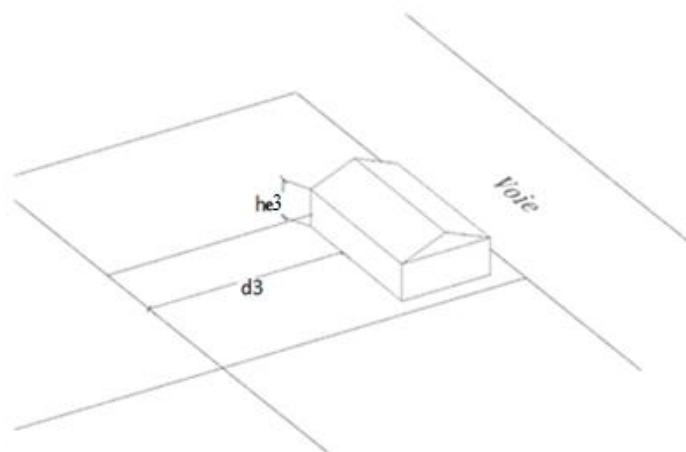
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de type infrastructures, pourra se faire en limite ou en retrait des limites séparatives.

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



Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Limite de fond de parcelle :

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Lorsqu'une limite est multiple :

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

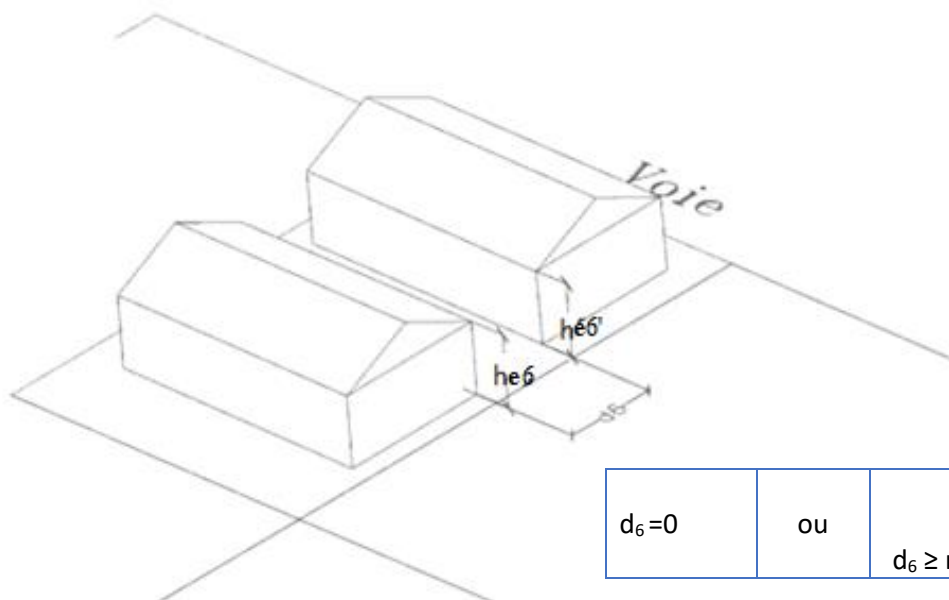
Constructions annexes :

Les constructions annexes à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,10 mètres, telles que garages, car ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras peuvent être implantés jusque sur l'une des limites séparatives latérales et/ou jusque sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin. Les façades donnant sur les limites doivent être constituées de murs aveugles.

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

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

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



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

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions sont définies dans chaque zone du présent règlement.

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

Les **constructions** doivent :

- présenter une unité (architecture, couleurs ...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- être orientées de telle sorte que les murs pignons ne soient pas visibles depuis l'espace public, à moins qu'ils ne comportent des baies,
- avoir un aspect esthétique qui s'intègre à l'environnement notamment en ce qui concerne les constructions sur pilotis,
- arborer des couleurs qui assurent une bonne intégration dans le paysage et le site environnant (teintes claires de préférence). Les couleurs vives qui ne s'intégreraient pas au paysage et au bâti environnant sont proscrites.

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

Les **toitures** peuvent être :

- soit des toitures avec une pente minimum de 15%,
- soit des toitures terrasses.

En zones urbaines, les éléments techniques, tels les climatiseurs, situés en façade à rue seront intégrés à la construction et/ou masqués par un habillage esthétique. Sur les autres façades, les éléments techniques seront disposés de façon à réaliser une uniformité et à éviter la dispersion (alignement et regroupement des appareils.)

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT :**

Les emplacements de stationnement prescrits au présent règlement sont obligatoires.

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

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

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

- 1,5 place par logement.

##### Pour les locaux à destination de bureaux :

- 1 place pour 20,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

##### Pour les locaux à destination de commerces :

- 1 place pour 30,00 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum de 3 places. Ce minimum peut être ramené à 2 places lorsque la façade sur rue est inférieure à 10 mètres.

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

- 1 place pour 1 chambre

##### Pour les campings et les caravanings :

- 1 place pour 50,00 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

##### Pour les locaux recevant du public (gradin, salle de sport, de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte) :

- 1 place pour 10,00 m<sup>2</sup> de surface accessible au public.

##### Pour les établissements d'enseignement :

- maternel et primaire : 2 places par classe et une place de dépôt par établissement.
- secondaire 2 places par classe et 4 places de parking 2 roues par classe.

##### Pour les locaux à destination d'activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 1 pour les livraisons.

##### Pour les locaux à usage d'entrepôt:

- 1 place pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

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

- 1 place pour 2 lits.

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

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

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

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

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

- être obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre par le maître d'ouvrage. Les plantations existantes, sauf s'il s'agit d'espèces exotiques envahissantes telles que listées au code de l'environnement, doivent être maintenues ou remplacées, le cas échéant, par des plantations équivalentes.
- représenter 10 % minimum de la surface totale de la propriété foncière.

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

Les règles relatives au coefficient d'occupation des sols sont définies dans chaque zone du présent règlement.

DOCUMENT PROVISOIRE

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### II.1 ZONES UL - ZONES URBAINES DE LOISIRS

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

#### Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux équipements collectifs, publics ou privés, destinés à accueillir les loisirs et le sport. Elle a également pour vocation d'accueillir les activités et les aménagements liés au loisir et au tourisme.

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

##### Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'activité minière.

#### **ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**

##### Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitat, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage de commerce, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'artisanat, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôt, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone,
- les campings et caravanings.

#### **ARTICLE UL 3- DESSERTES :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

#### **ARTICLE UL 4- DESSERTES PAR LES RESEAUX :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si sa superficie est égale ou supérieure à 50,00 ares.

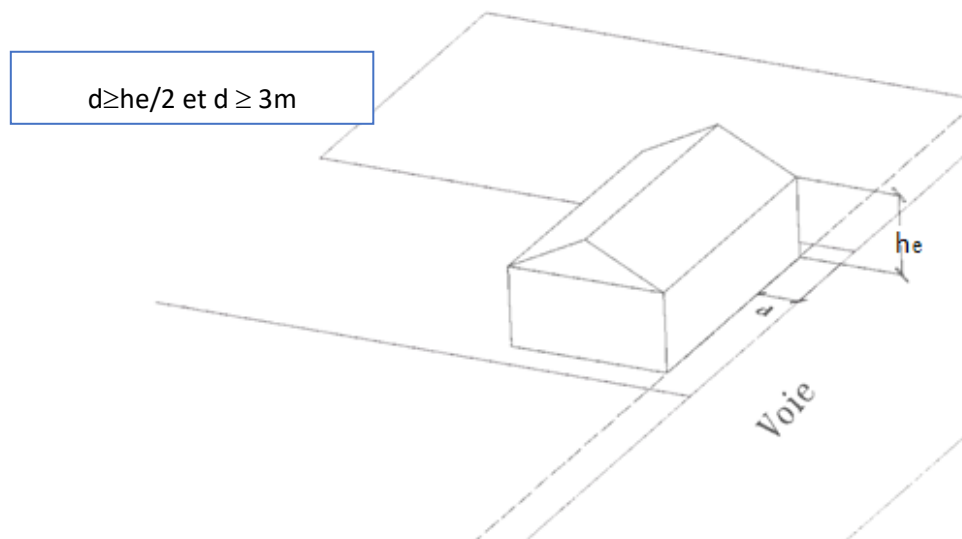
#### **ARTICLE UL 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

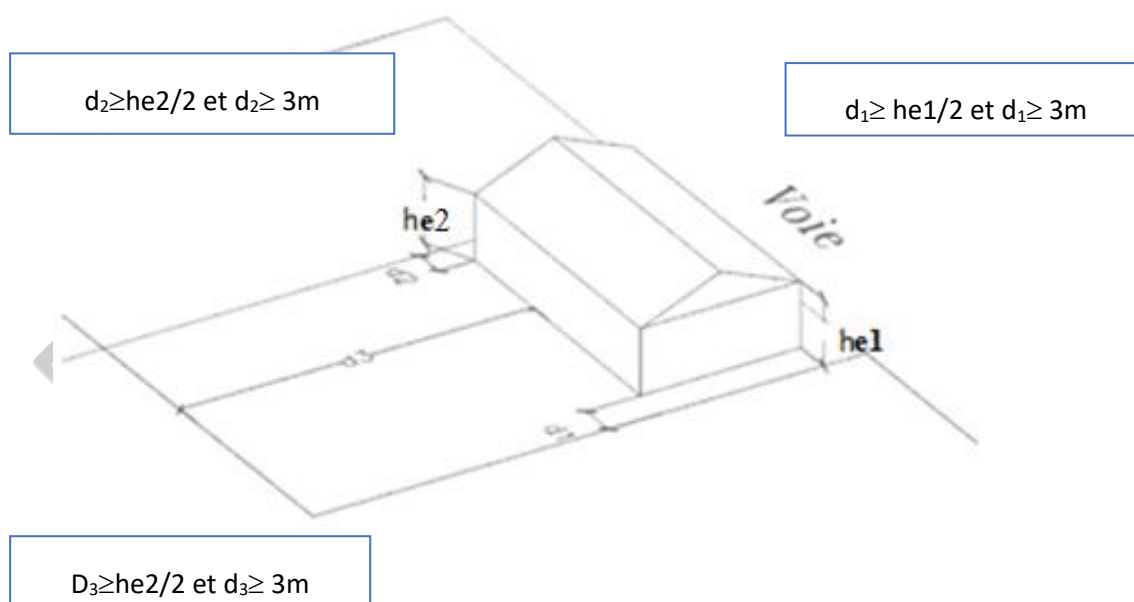
La hauteur des constructions reprises à l'article UL2, ne doit pas excéder 6,20 mètres.

**ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**

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

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

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être situé à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DOCUMENT PROVISOIRE

### III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### III.1 ZONES NM - ZONES NATURELLES D'EXPLOITATIONS MINIERES

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

##### Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs de la commune qui possèdent un potentiel minier, et qui peuvent comprendre des activités d'explorations et /ou d'exploitations minières ou des carrières qui sont soumises à une demande d'autorisation auprès des services compétents. Ils accueillent les constructions liées aux activités minières ou de carrières.

Il existe un secteur particulier dénommée NMli, située sur le littoral et où la hauteur de certaines constructions est limitée pour restreindre leur impact sur cette partie du territoire

##### ARTICLE NM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

###### Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les campings et les caravanings.

##### ARTICLE NM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

###### Sont autorisés :

- les constructions à usage d'activité minière,
- les constructions à usage d'entrepôt, liées à la vocation de la zone,
- les constructions à usage de bureaux, liées à la vocation de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage industriel, liées à l'activité minière,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone.

##### ARTICLE NM 3 - DESSERTE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

##### ARTICLE NM 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

##### ARTICLE NM 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Les caractéristiques des parcelles ne sont pas limitées.



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur  $h_e$ , des bâtiments à usage de bureaux ne doit pas excéder 3,10m. La hauteur  $h_t$  des bâtiments à usage d'entrepôts n'excèdera pas 12 mètres. La hauteur des autres constructions n'est pas limitée.

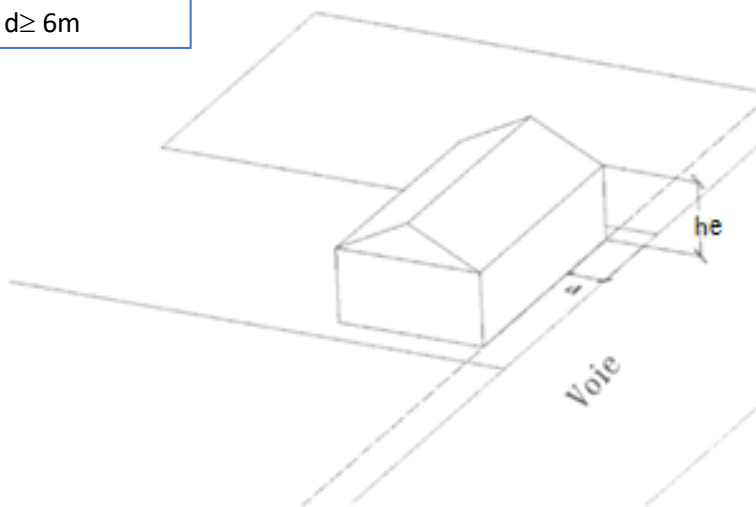
Dans la sous - zone NMli :

La hauteur  $h_e$  des constructions à usage d'activités minières et à usage d'entrepôt ne doit pas excéder 6,20 mètres.

**ARTICLE NM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

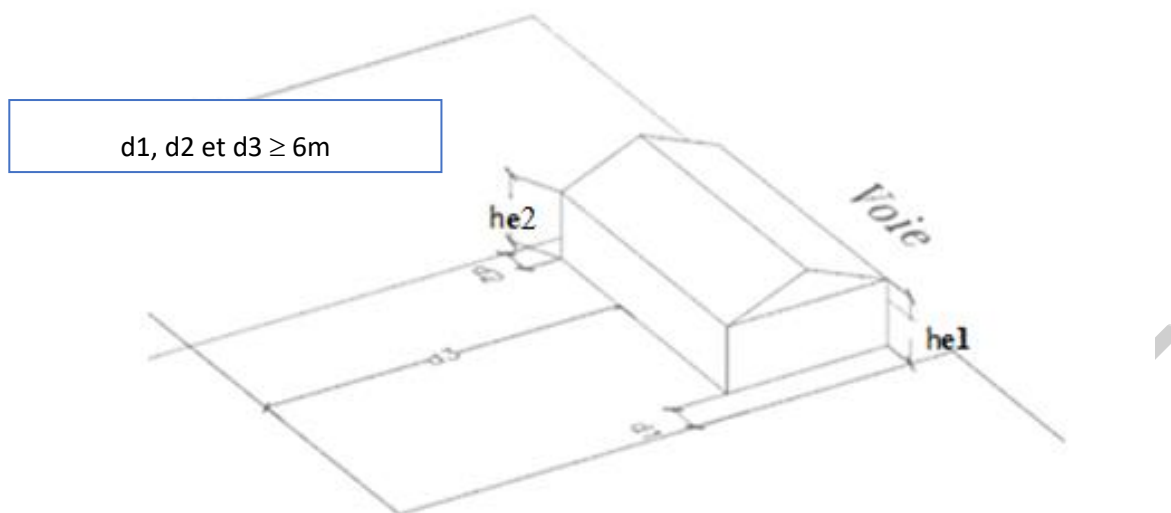
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de voies (publiques ou privées), au moins égale à 6,00 mètres.

$d \geq 6m$



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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

L'emprise au sol n'est pas limitée.

**ARTICLE NM 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NM 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

### III.2 ZONES NP - ZONES NATURELLES PROTEGEES

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

#### Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver ou à mettre en valeur en raison notamment de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental, et dont le maintien à l'état naturel doit être assuré,

Il existe deux sous-zones particulières :

La sous-zone NPfs - naturelle protégée de forêts sèches, qui a pour vocation de préserver les forêts sèches qu'elle englobe.

La sous-zone NPm - zone naturelle protégée de mangroves - qui a pour vocation de préserver les mangroves qu'elle englobe.

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

##### Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'activité minière,
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,

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

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

- les constructions liées à la mise en valeur de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, compatibles avec la vocation de la zone,

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

Dans les sous-zones NPfs et NPm, tous aménagements, travaux, ouvrages ou installations doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès des services compétents.

#### **ARTICLE NP 3 - DESSERTE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

#### **ARTICLE NP 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

La taille minimale des parcelles n'est pas limitée.

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

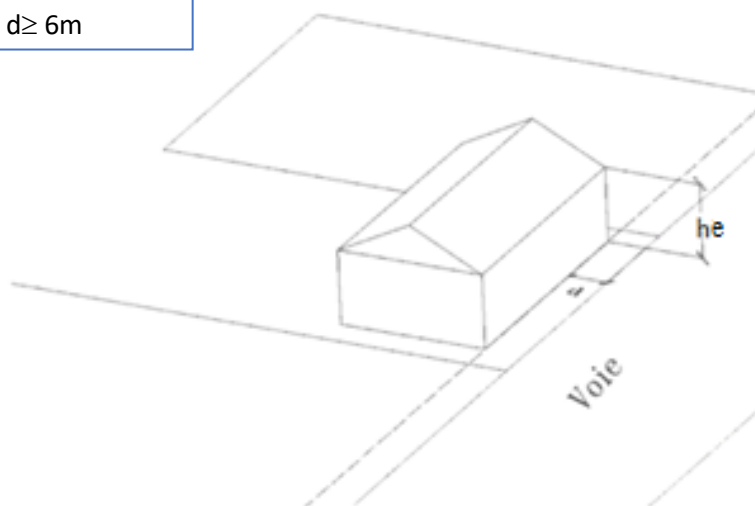
Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur  $h_e$  des constructions reprises au point NP2, ne doit pas excéder 3,10 mètres.

**ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**

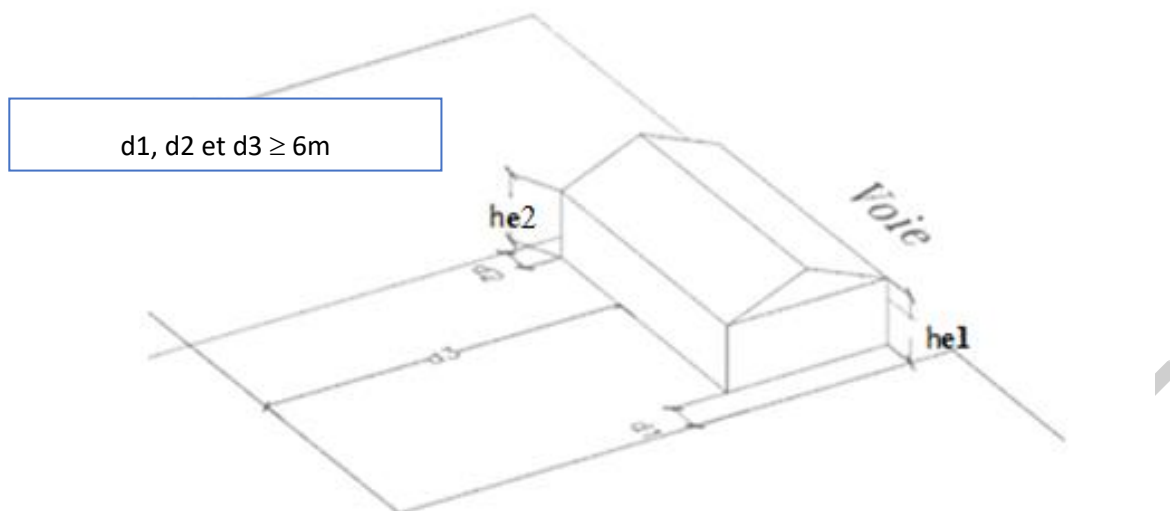
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de voies (publiques ou privées), au moins égale à 6,00 mètres.

$d \geq 6m$



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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

L'emprise au sol n'est pas limitée.

**ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

## IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

### Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol, des terres agricoles.

C'est une zone à vocation principale d'activités agricoles (cultures, élevage), qui peut comprendre des activités complémentaires, notamment touristiques et artisanales, liées à l'activité principale, ainsi que des carrières, sous conditions de ne pas remettre en cause l'activité agricole.

Il existe une sous zone Ali, située sur le littoral, qui correspond à la partie terrestre du domaine public maritime (zone dite maritime de 50 pas du roi) plus une bande de 100 mètres, et où la hauteur de certaines constructions est limitée pour restreindre leur impact sur cette partie du territoire

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

#### Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat, autre que celles dédiées à la résidence principale de l'exploitant,
- les constructions à usage d'hébergements hôteliers, à l'exception des gîtes liés à la vocation de la zone,
- les constructions liées à l'activité minière.

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

#### Sont autorisées à condition d'être en lien avec une exploitation agricole et compatible avec la vocation de la zone :

- la résidence principale de l'exploitant,
- les gîtes,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie, à condition que les réseaux et la ressource soient suffisants, notamment l'eau,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les carrières portant sur une surface n'excédant pas 500m<sup>2</sup> et dont le volume d'extraction n'excède pas 1000m<sup>3</sup>, sous condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole. L'extraction doit être effectuée soit par le propriétaire du fond pour son usage personnel, soit par une personne publique pour ses besoins propres,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les ICPE compatibles avec la vocation de zone,
- les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 3 - DESSERTE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 50 Ha.

Dans le cadre d'un partage successoral, la superficie minimale des parcelles peut être inférieure au minimum requis.

Dans le cadre d'une procédure de détachement-rattachement, la superficie minimale des parcelles issues de cette procédure peut être inférieure au minimum requis. Dans ce cas, la demande doit être motivée et liée à l'amélioration des conditions d'exploitation.

Dans le cadre d'une procédure de division en vue de l'installation d'une exploitation aquacole, la superficie minimale des parcelles issues de cette procédure peut être inférieure au minimum requis. Dans ce cas, la demande doit être motivée et la superficie des différentes parcelles doit être déterminée par la surface nécessaire à l'exploitation aquacole.

Dans le cadre d'une procédure de division en vue de la construction et installation techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, la superficie minimale des parcelles issues de cette procédure peut être inférieure au minimum requis.

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

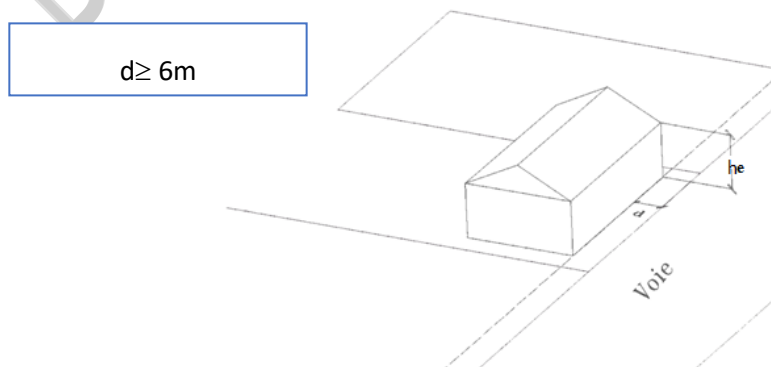
Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur  $h_e$  des constructions à usage d'habitat, de gîtes, de commerces et d'artisanat ne doit pas excéder 3,10 mètres. La hauteur totale  $h_t$  des autres constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres.

Dans la sous zone Ali, la hauteur  $h_e$  des constructions à usage d'entrepôt ne doit pas excéder 6.20 mètres.

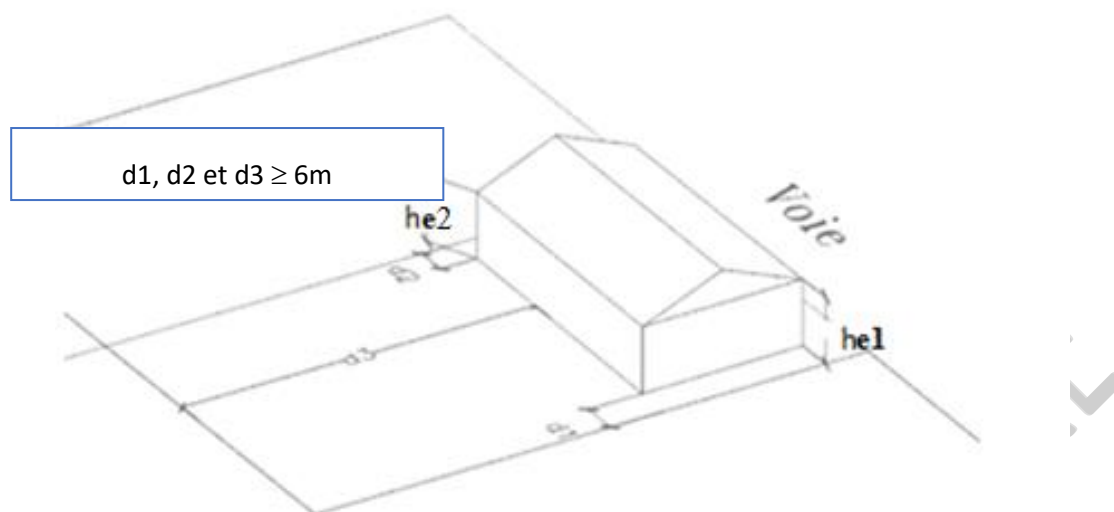
**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

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



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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

L'emprise au sol n'est pas limitée.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.



## LEXIQUE

### **Alignement :**

L'alignement correspond à la limite entre les propriétés riveraines et les voies.

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

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

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

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

### **Constructions annexes :**

Constructions à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,10 mètres, telles que garages, car-ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras.

### **Destination des constructions :**

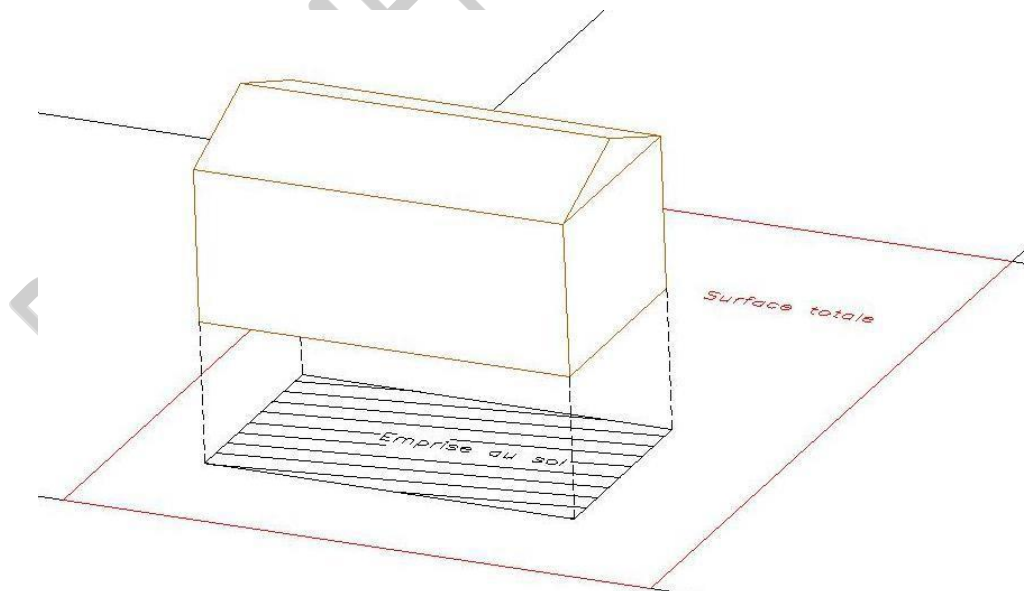
- Activités minières : constructions nécessaires et affectées à la prospection, la recherche, l'exploitation, le traitement et la transformation des minéraux.
- Artisanat : constructions et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.
- Bureaux : constructions et leurs annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- Commerces : constructions affectées à la vente de produits ou services et accessibles à la clientèle et leurs annexes.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. La notion d'équipement public doit revêtir l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc. Cette catégorie comprend donc :
  - les constructions et installations techniques **d'infrastructures** nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (voirie, électricité, eau potable, télécommunication, équipements liés à la production d'énergie solaire, etc.)
  - les constructions et installations publiques **de superstructures** qui sont des constructions à usage général dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, ainsi que les services publics.
- Entrepôts : constructions d'entreposage ou de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- Exploitations agricoles : constructions nécessaires aux activités agricoles et affectées aux matériels et engins agricoles, aux animaux et aux récoltes.
- Habitat : une construction relève de cette destination lorsqu'il existe un caractère permanent de l'habitation, soit le lieu de vie. Elle comprend tous les logements.
- Hébergement hôtelier : une construction relève de cette destination lorsqu'il existe un caractère temporaire de l'hébergement et qu'elle comporte un minimum d'espaces communs propres aux hôtels.

- **Hôtel** : établissement commercial d'hébergement classé, qui offre à la location des chambres ou suites meublées, disposées en unités collectives ou pavillonnaires, à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui sauf exception n'y élit pas domicile.
- **Résidence de tourisme** : établissement commercial d'hébergement classé, qui offre à la location des chambres ou suites meublées et équipées individuellement de facilités de cuisine, disposées en unités collectives ou pavillonnaires, à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception n'y élit pas domicile.
- **Complexe hôtelier** : établissement commercial d'hébergement qui offre à sa clientèle des activités de loisirs en plus de l'hébergement. Il peut offrir une grande variété d'activités de loisirs ou être plus spécialisé dans la pratique d'un sport. Les activités de loisir sont pratiquées à proximité immédiate du lieu d'hébergement.
- **Gîte** : Logement de vacances, classé meublé de tourisme, dans un habitat de qualité situé en espace rural, dans un bourg ou à l'extérieur. Il prend la forme d'une habitation ou d'un logement indépendant dans l'habitation du propriétaire. Il est destiné à accueillir des familles pendant les vacances ou durant les week-ends. Le gîte ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- **Industrie** : constructions affectées à la fabrication ou au traitement industriel de produits
- **Camping - Caravaning** : Le terrain de camping-caravaning est destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs.

**Emprise au sol :**

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

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

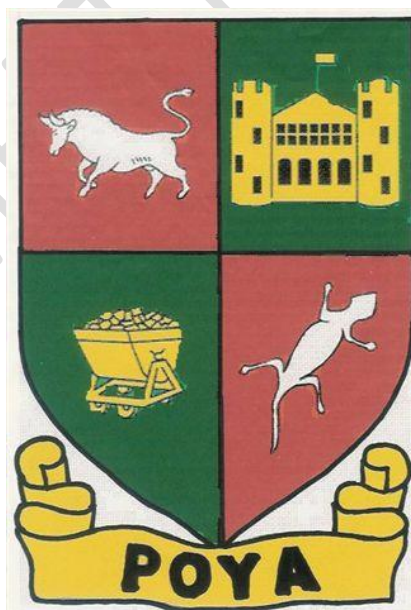


Par contre les débords de toiture, les bassins et les escaliers extérieurs non couverts ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.

**Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

DOCUMENT PROVISOIRE



## PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PS)