

# PLAN D'URBANISME DIRECTEUR



## II. REGLEMENT



Approuvé le 20/04/2018 par la délibération n°1-2018/APS

Révisé par délibération n°1-2018/APS du 20/04/2018

Mis à jour par arrêté n°102-2021/ARR/DAEM du 01/02/202

# SOMMAIRE

<b>Titre I : DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>2</b>
I.1 DISPOSITIONS GENERALES .....	2
I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES : .....	4
<b>Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
II.1 ZONE UA - ZONE URBAINE CENTRALE .....	13
II.2 ZONES UB - ZONES URBAINES RESIDENTIELLES .....	18
II.3 ZONES UR - ZONES URBAINES D'HABITAT RURAL .....	22
II.3 ZONES UE - ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS .....	25
II.4 ZONES UAE - ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	28
II.5 ZONES ULT - ZONES URBAINES DE LOISIRS ET DE TOURISME .....	31
<b>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>34</b>
III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER.....	34
<b>Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>35</b>
IV.1 ZONES NLT - ZONES NATURELLES DE LOISIRS ET DE TOURISME.....	35
IV.2 ZONES NP - ZONES NATURELLES PROTEGEES .....	38
<b>Titre V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A) .....</b>	<b>41</b>
<b>Titre VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES (ZONE TC) .....</b>	<b>44</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>45</b>

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

Le présent règlement du Plan d'Urbanisme Directeur s'applique au territoire de la commune de La Foa, 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 sont également jointes.

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

Le territoire communal de La Foa est divisé en plusieurs zones : urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles ou terres coutumières. Pour les quatre premières 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.

- la zone UA, zone urbaine centrale, correspond au centre urbain pouvant notamment accueillir de l'habitat, des équipements et des commerces,
- les zones UB, zones urbaines résidentielles, regroupent les secteurs à vocation essentiellement d'habitat pouvant accueillir également des commerces et des équipements qui accompagnent la fonction résidentielle,
- les zones UR, zones urbaines d'habitat rural, représentent les secteurs dédiés à de l'habitat périurbain de faible densité,
- les zones UE, zones urbaines d'équipements, dédiées aux équipements d'intérêt général,
- les zones UAE, zones urbaines d'activités économiques, rassemblent les constructions liées aux activités économiques. Il existe un secteur particulier dénommé UAE1, où la taille minimale des parcelles autorisée est inférieure à celle de la zone UAE,
- la zone ULT, zones urbaines de loisirs et de tourisme.

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

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il existe des zones AUB (résidentielles), des zones AUR (habitat rural) et AULT (loisirs et tourisme).

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

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune, ils se déclinent selon les secteurs suivants :

- les zones NP, zones naturelles protégées, équipées ou non, qui sont des zones à protéger 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. Il existe un secteur particulier : NPfs naturelle protégée de forêts sèches, qui a pour vocation de préserver les forêts sèches qu'elle englobe.
- les zones NLT, zones naturelles de loisir et de tourisme, qui possèdent un potentiel de loisirs et de tourisme et dont le caractère naturel doit être préservé.

#### **Les zones agricoles "A" (Titre V) :**

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 deux sous-secteurs agricoles :

- les zones AC1 qui correspondent aux secteurs agricoles constructibles, situées en périphérie des zones urbaines,
- Les zones ANC représentent les secteurs agricoles non constructibles, du fait de l'aléa très fort d'inondation.

Sur les terres de droit coutumier, on distingue :

#### **Les zones de terres coutumières "TC" (Titre VI) :**

Seule une identification sera réalisée dans le présent PUD.

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

Implantation par rapport aux cours d'eau et de rivières :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10,00 mètres de la berge d'un cours d'eau.

### **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 n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur. Au-dessus de ce mur bahut, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique, légers et ajourés.

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

**I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :**

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

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

Les règles sont précisées pour chaque zone.

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

Les règles sont précisées pour chaque zone.

**ARTICLE 3 - DESSERTES :****1) 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.

**2) 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 - DESSERTES 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, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service chargé de la gestion de la ressource en eau.

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

- soit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau;
- soit, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistant, 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 raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés.

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être fait après réalisation de ce dernier, les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif peut être accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions.

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans les sols des eaux pluviales et garantir l'écoulement de ces eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

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

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux de ruissellement devront être traitées sur la parcelle par un dispositif approprié avant rejet dans les réseaux publics ou dans le milieu naturel, en assurant :

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

#### 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.

Dans tous les cas, pour la construction d'équipements techniques nécessaires aux services publics, les caractéristiques de la parcelle peuvent être inférieures aux minima requis.

**ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

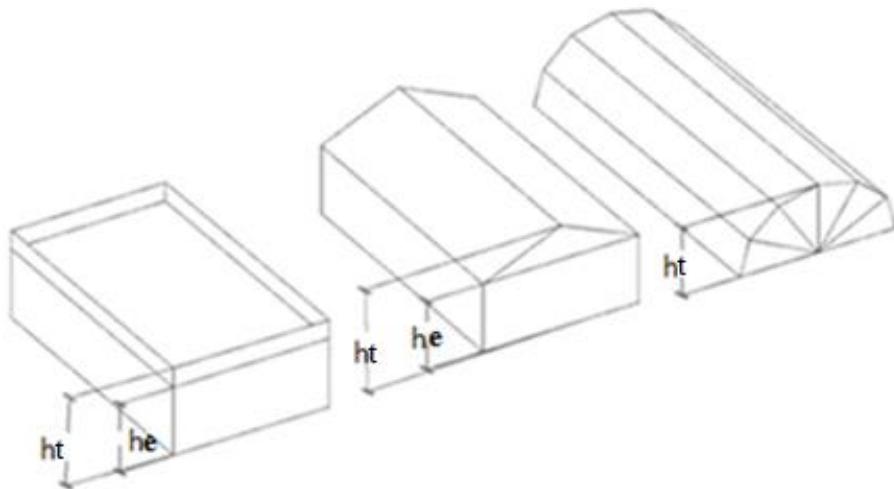
La hauteur  $he$  d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, à l'égout du toit.

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

En dehors des zones inondables, les pilotis ne sont autorisés qu'à partir de 20 % de pente. Leur hauteur est limitée à 3,00 mètres et n'est pas prise en compte dans le calcul des hauteurs de la construction ( $he$  et  $ht$ ). En zones inondable, se référer à la réglementation en vigueur en matière de pilotis.

La hauteur  $he$  des constructions à destination d'équipements publics, n'est pas limitée.

En cas de toiture à pans inclinés, ou en demi-lune le faîte 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.).



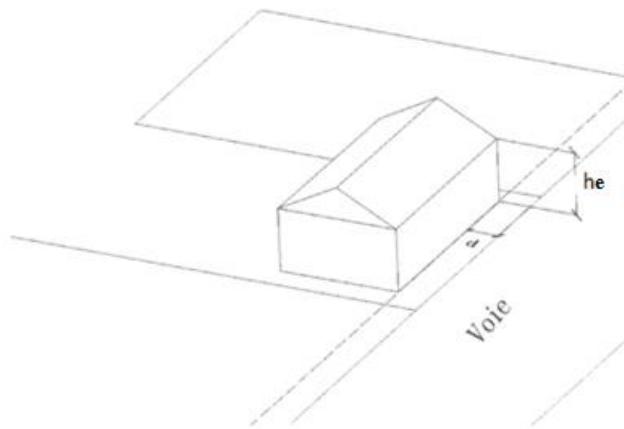
Toiture terrasse

Toiture à pans inclinés

Toiture type demi-lune

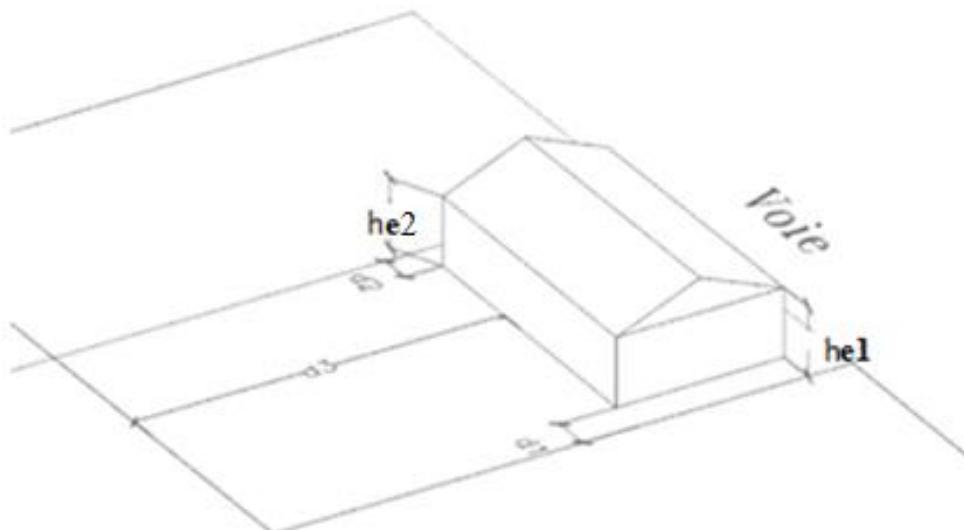
**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :**

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

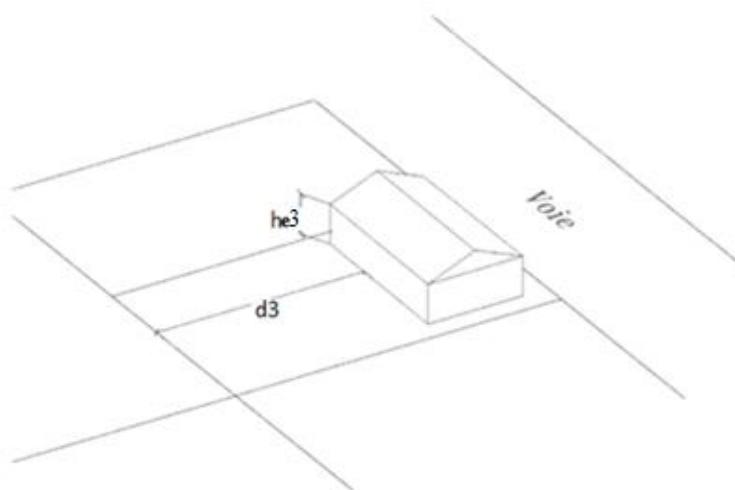
**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

L'implantation des équipements et installations techniques nécessaires aux services publics pourra se faire en limite ou en retrait des limites séparatives.

Limites séparatives aboutissant aux voies ouvertes au public :



Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

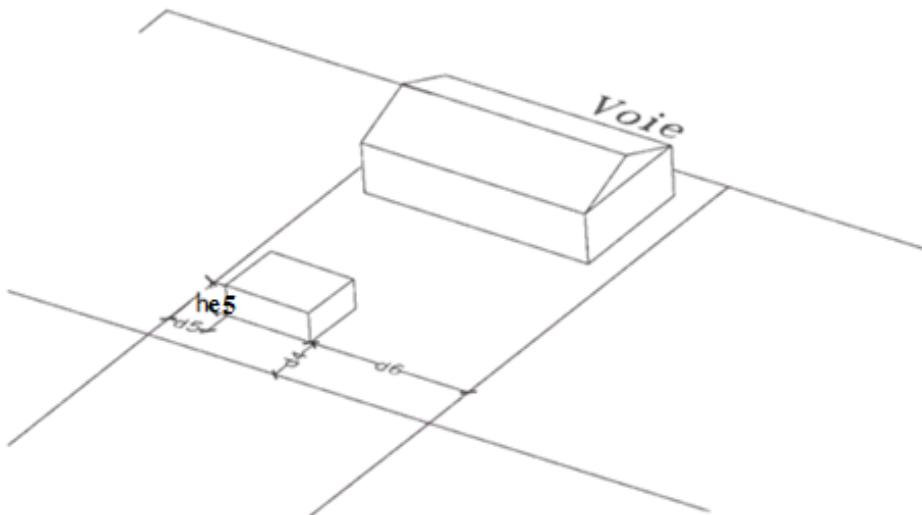
Limite de fond de parcelle :

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Constructions annexes :

Les constructions annexes doivent être implantées :

- soit en retrait de 1,50 mètre minimum,
- soit sur l'une des limites séparatives latérales et/ou sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin.



$d_4, d_5 \text{ et } d_6 \geq 1,5m$   
 ou  
 $d_5=0 \text{ et/ou } d_4=0, d_6 \geq 1,5m$   
 ou  
 $d_6=0 \text{ et/ou } d_4=0, d_5 \geq 1,5m$

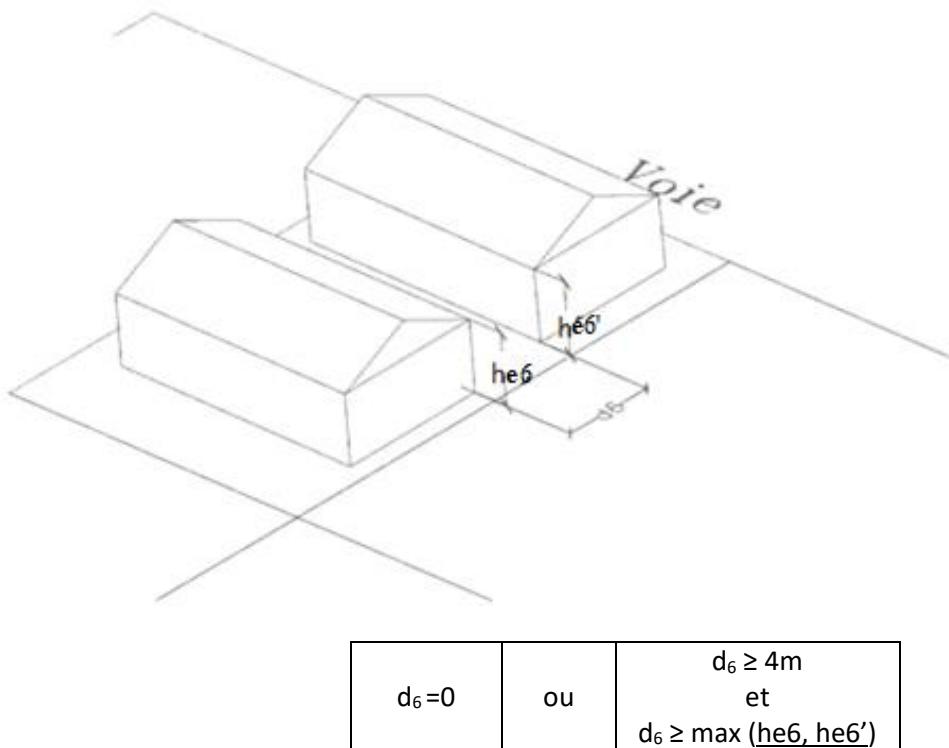
Lorsqu'une limite est multiple :

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

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

Les constructions édifiées sur un même fond doivent être contiguës ou séparées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de construction  $h_e$  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, de l'environnement bâti, 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 soient animés par des baies,

**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.

Les **toitures** doivent être soit charpentées à plusieurs pans de 15% de pente minimum, soit des toitures terrasses.

En présence de **pilotis**, les sous faces devront être enduites et peintes, et les réseaux non apparents. Dans tous les cas, les pilotis devront être traités, finis, enduits et peints comme des éléments d'architecture à part entière.

Tous les équipements techniques des bâtiments doivent être incorporés dans la construction sauf impossibilité technique. Les éléments techniques indispensables, tels les climatiseurs, 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 gabarit minimum de chaque place de stationnement correspond à 2,5m de largeur sur 5m de long.

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 uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation. Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et plus.

Pour tout nouvel aménagement d'un espace de parking comprenant 10 places de stationnement ou plus, un aménagement paysager de la zone de parking est demandé.

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 :

- 2 places pour les logements en UA
- 1,5 place pour les logements dans les autres zones.

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 15,00 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.
- 1 place pour la livraison.

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 (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 (hors circulation et locaux sanitaires)

Pour les établissements d'enseignement :

- maternel et primaire : 2 places par classe.
- secondaire 2 places par classe et 4 places de parking 2 roues par classe.
- dans tous les cas, une place de stationnement destinée aux bus et une zone de dépose minute.

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

- 1 place pour 25,00 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 **espaces libres** entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement et de circulation, doivent :

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

**Les murs de soutènement et les talus** en déblais ou en remblais, ne peuvent excéder 3m de hauteur. Si la hauteur de terrassement à reprendre est supérieure à 3m, il sera réalisé plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales plantées.

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

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

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****II.1 ZONE UA - ZONE URBAINE CENTRALE**

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

Caractéristiques de la zone :

Cette zone constitue le centre administratif et économique du village de La Foa. Elle comprend les principaux équipements publics et privés, ainsi que de l'habitat. Il s'agit d'une zone mixte de forte densité accueillant également les activités de « centre-ville ».

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

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage unique d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions liées à l'activité minière,
- les campings et les caravanings.

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

- 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 compatibles avec 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.

**ARTICLE UA 3 - DESSERTES :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si sa surface est supérieure ou égale à 6,00 ares.

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

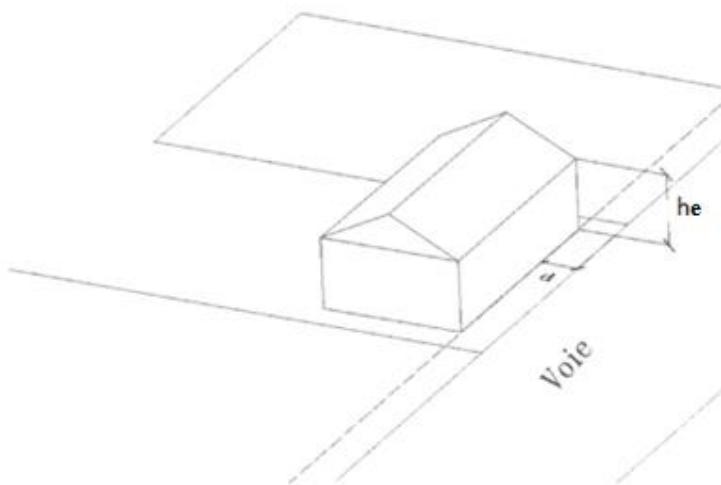
Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur des constructions reprises à l'article UA2, exception faite des équipements publics pour lesquels la hauteur de construction n'est pas limitée, ne doit pas excéder 9,00 mètres.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :**

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,  $he$  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.

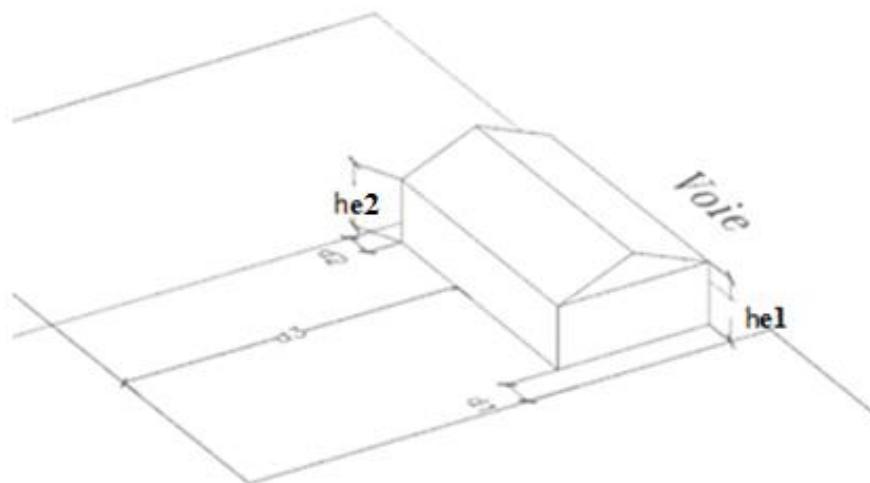
$$\begin{aligned} d &= 3m \\ \text{ou} \\ d &\geq he/2 \text{ et } d \geq 3m \end{aligned}$$



Lorsque le terrain a plus de 20 % de pente, Les garages ou carports dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres peuvent être implantés à l'alignement ou à moins de 3,00 mètres de l'alignement sur voie, excepté s'il s'agit de l'alignement donnant sur la RT1.

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

Limites séparatives aboutissant aux voies :



Chaque point d'une construction doit être implanté :

- Soit sur une limite : dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être situé à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction he au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.

$d_2=0$ et $d_1 \geq he1/2$ et $d_1 \geq 3m$	ou	$d_1=0$ et $d_2 \geq he2/2$ et $d_2 \geq 3m$
--	----	--

- Soit sur les deux limites.

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

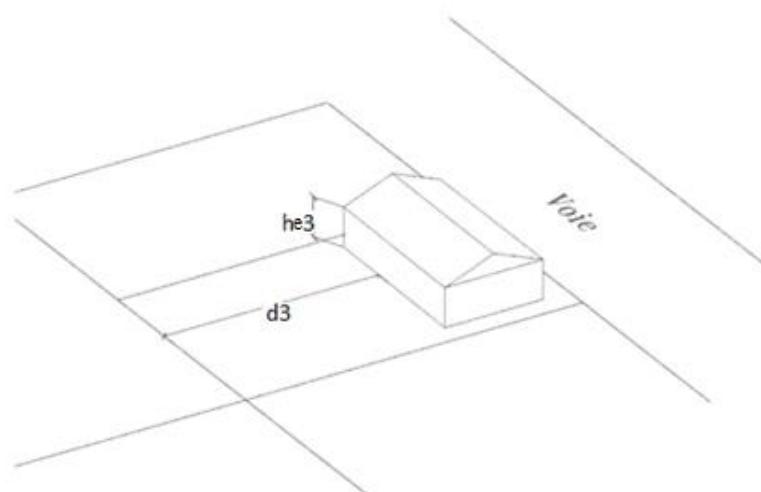
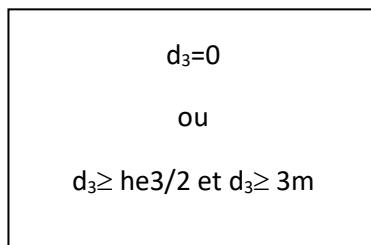
- Soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction he au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.

$d_1 \geq he1/2$ et $d_1 \geq 3m$	et	$d_2 \geq he2/2$ et $d_2 \geq 3m$
---	----	---

**Limite du fond de la parcelle :**

Chaque point d'une construction, doit être implanté :

- Soit sur la limite,
- Soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction  $h_e$  au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

L'emprise au sol n'est pas limitée.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Afin de préserver et de conserver l'unité et le caractère du centre urbain de La Foa, les façades seront réalisées dans des teintes beiges et les couvertures des constructions, doivent être réalisés dans les nuances de rouge.

Tous les équipements techniques des bâtiments doivent être incorporés dans la construction sauf impossibilité technique. Les éléments techniques indispensables, tels les climatiseurs, situés en façade principale 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 UA 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Excepté pour les locaux recevant du public (salle de sport, de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte) où il est exigé : 1 place pour 5,00 m<sup>2</sup> de surface accessible au public (hors circulation et locaux sanitaires)

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 1.

## II.2 ZONES UB - ZONES URBAINES RESIDENTIELLES

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 est dédiée à de l'habitat et correspond aux secteurs occupés par les constructions à caractère résidentiel, des équipements publics ou privés, des activités économiques et des commerces.

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

#### Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions liées à l'activité minière,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage unique d'entrepôt,
- les campings et les caravanings.

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

#### Sont autorisés :

- 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, compatibles avec la vocation de la zone et d'une superficie maximale de 100,00 m<sup>2</sup> de SHON,
- les constructions à usage d'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone et d'une superficie maximale de 100,00 m<sup>2</sup> de SHON,
- les constructions à usage d'entrepôt, compatibles avec la vocation de la zone et d'une superficie maximale de 100,00 m<sup>2</sup> de SHON,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions relatives aux installations classées par la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone,

### ARTICLE UB 3 - DESSERTES :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Dans toute nouvelle opération foncière, pour être constructible et en fonction du type d'assainissement retenu, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de :

- 8 ares, si l'assainissement est collectif avec traitement à l'extrémité du réseau,
- 10 ares, si l'assainissement est collectif sans traitement des eaux usées à l'extrémité du réseau ou si l'assainissement est non collectif ; dans les deux cas, une installation de prétraitement et d'épuration des eaux usées domestiques de la construction doit être réalisée.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

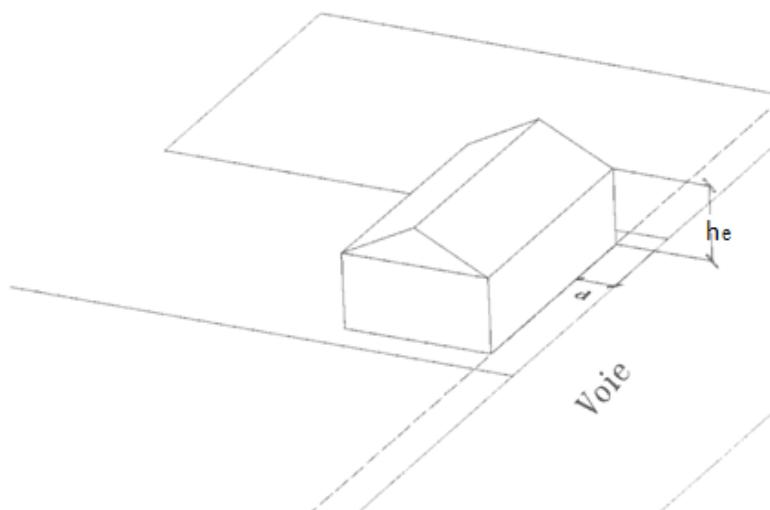
La hauteur  $h_e$  des constructions reprises à l'article UB2, exception faite des équipements publics pour lesquels la hauteur de construction n'est pas limitée, ne doit pas excéder 6,00 mètres.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :**

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.

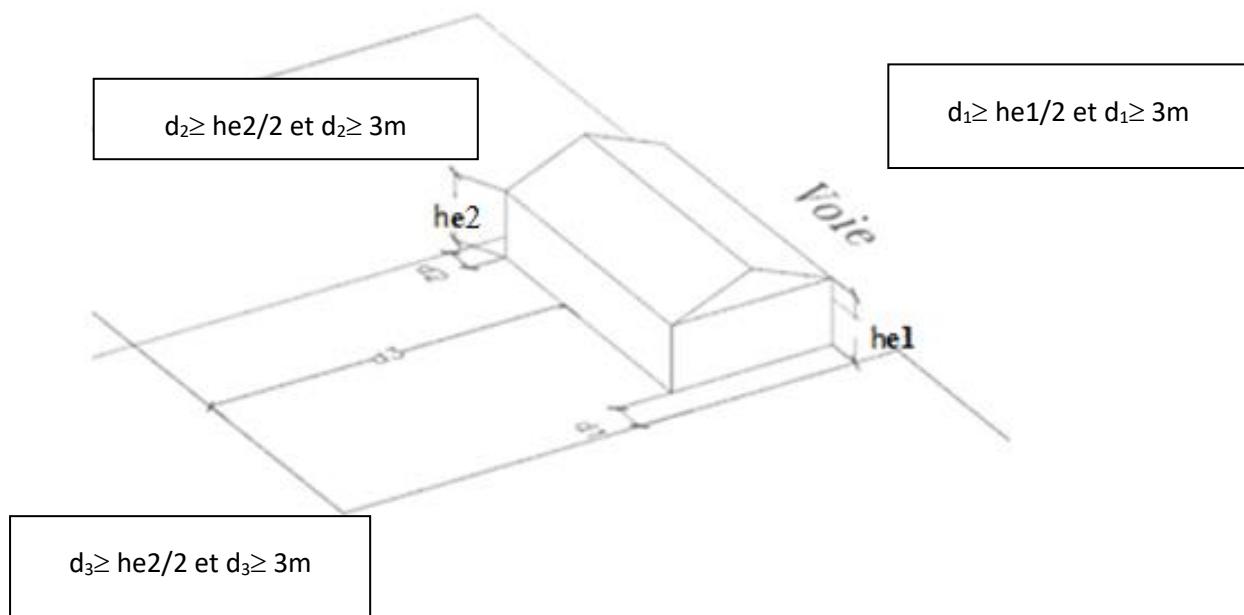
Lorsque le terrain a plus de 20 % de pente, Les garages ou carports dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres peuvent être implantés à l'alignement ou à moins de 3,00 mètres de l'alignement sur voie, excepté s'il s'agit de l'alignement donnant sur la RT1.

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



**ARTICLE UB 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.

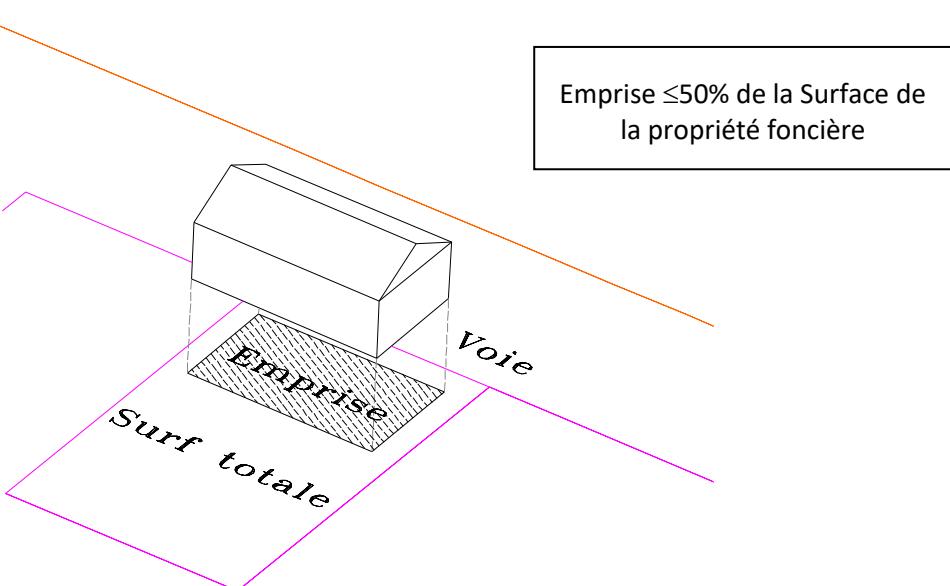


**ARTICLE UB 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la propriété foncière.



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Tous les équipements techniques des bâtiments doivent être incorporés dans la construction sauf impossibilité technique. Les éléments techniques indispensables, tels les climatiseurs, situés en façade principale 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 UB 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

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

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 accueille des constructions à vocation d'habitat périurbain de faible densité. Cette zone autorise également des productions vivrières.

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

##### Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions liées à l'activité minière,
- Les constructions à usage d'hôtels, de résidences touristiques et de complexes hôteliers.

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

##### Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage de gîtes,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone et d'une superficie maximale de 100,00 m<sup>2</sup> de SHON,
- les constructions à destination d'exploitation agricole, compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'entrepôt, compatibles avec la vocation de la zone et d'une superficie maximale de 100,00 m<sup>2</sup> de SHON,
- 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 UR 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si sa superficie est égale ou supérieure à 30,00 ares.

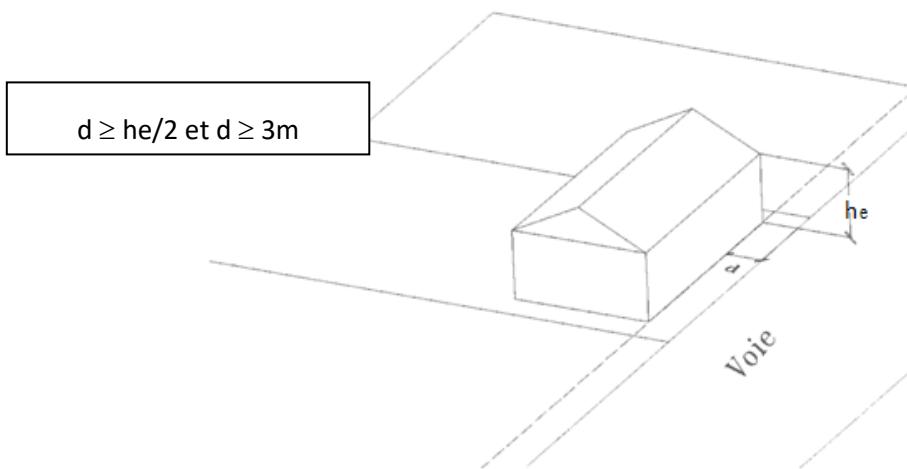
#### **ARTCLE UR 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur de des constructions reprises à l'article UR2, exception faite des équipements publics pour lesquels la hauteur de construction n'est pas limitée, ne doit pas excéder 6,00 mètres.

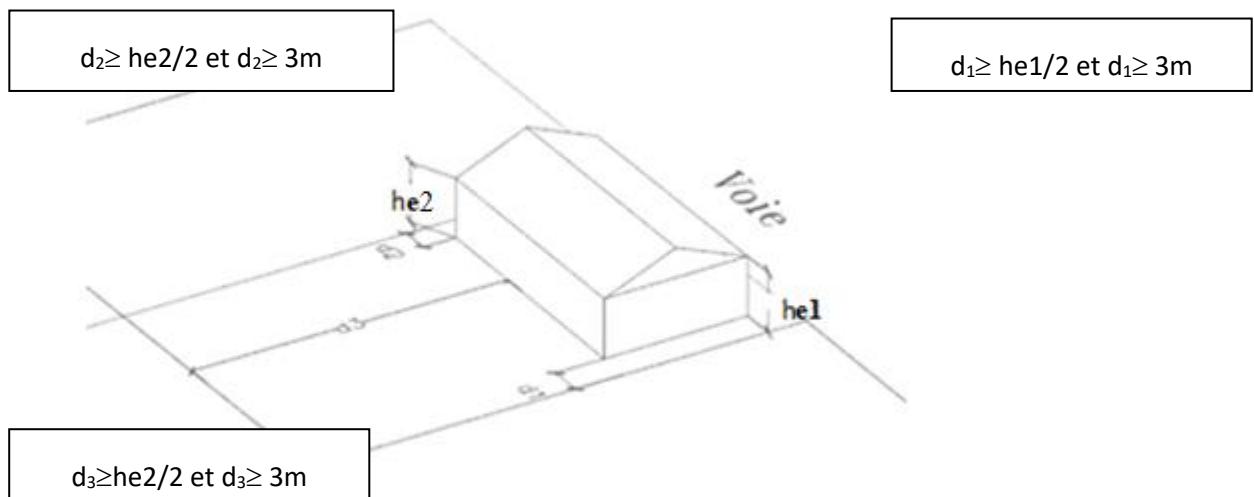
**ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :**

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,  $he$  de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.



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

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture 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 UR 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,2.

### **II.3 ZONES UE - ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS**

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

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

##### Sont interdits :

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

#### **ARTICLE UE 2 - 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 UE 3 - DESSERTES:**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

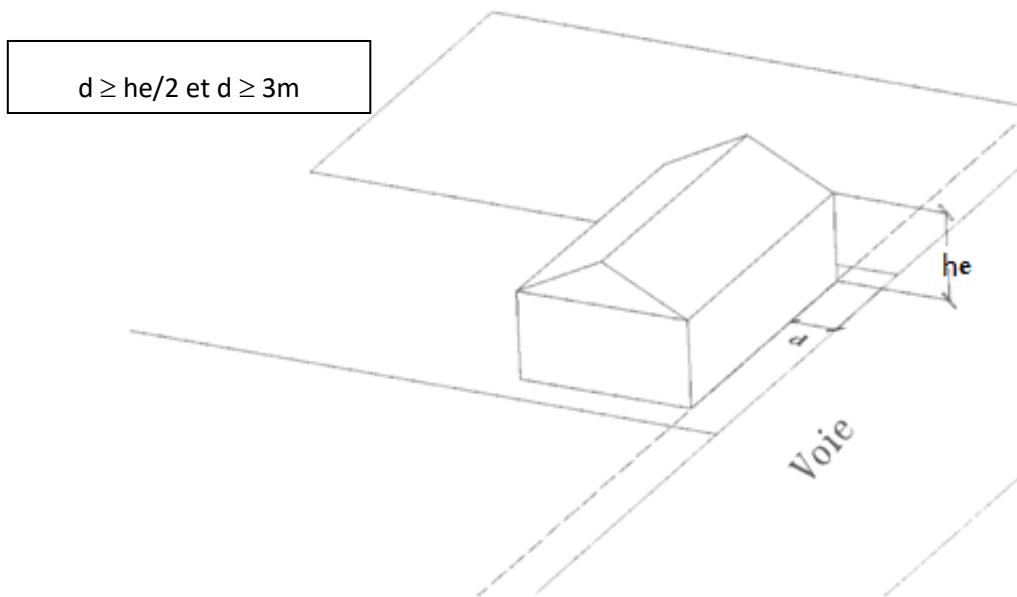
Les caractéristiques des parcelles ne sont pas limitées.

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

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

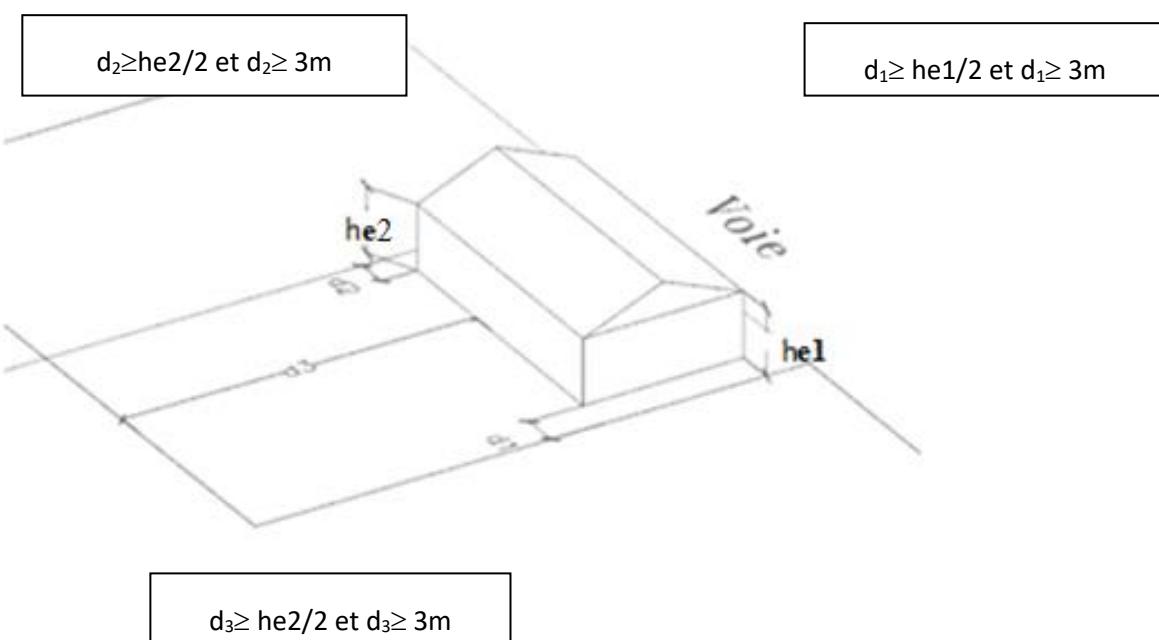
**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC:**

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,  $he$  de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété foncière.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

## II.4 ZONES UAE - ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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 accueille les activités artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée du fait des nuisances spécifiques. Elle accueille également des commerces, des bureaux et de l'habitat lié à la vocation de la zone.

Il existe un secteur particulier dénommé UAE1, dans lequel les parcelles sont de plus petite taille, que celle de la zone UAE.

### ARTICLE UAE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

#### Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions liées à l'activité minière,
- les constructions d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usages d'habitat, excepté celles autorisées à l'article UAE2.

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

#### Sont autorisés:

- Les constructions à usage d'habitat, dont la présence est nécessaire pour le gardiennage ou la maintenance de l'activité, sous réserve que la SHON soit inférieure ou égale à 35,00 m<sup>2</sup>,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- 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.

### ARTICLE UAE 3 - DESSERTES :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

### ARTICLE UAE 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

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

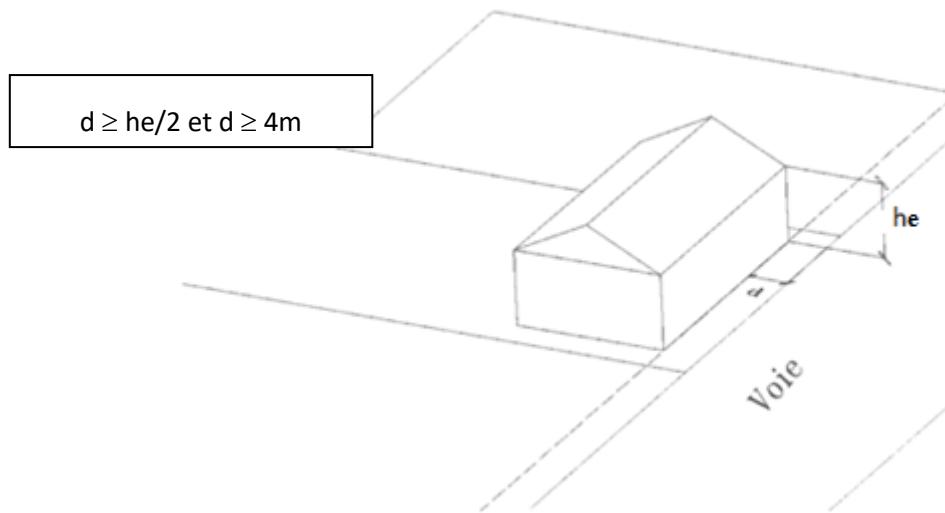
- en UAE, sa surface est supérieure ou égale à 30,00 ares,
- en UAE1, sa surface est supérieure ou égale à 10,00 ares.

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

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

**ARTICLE UAE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :**

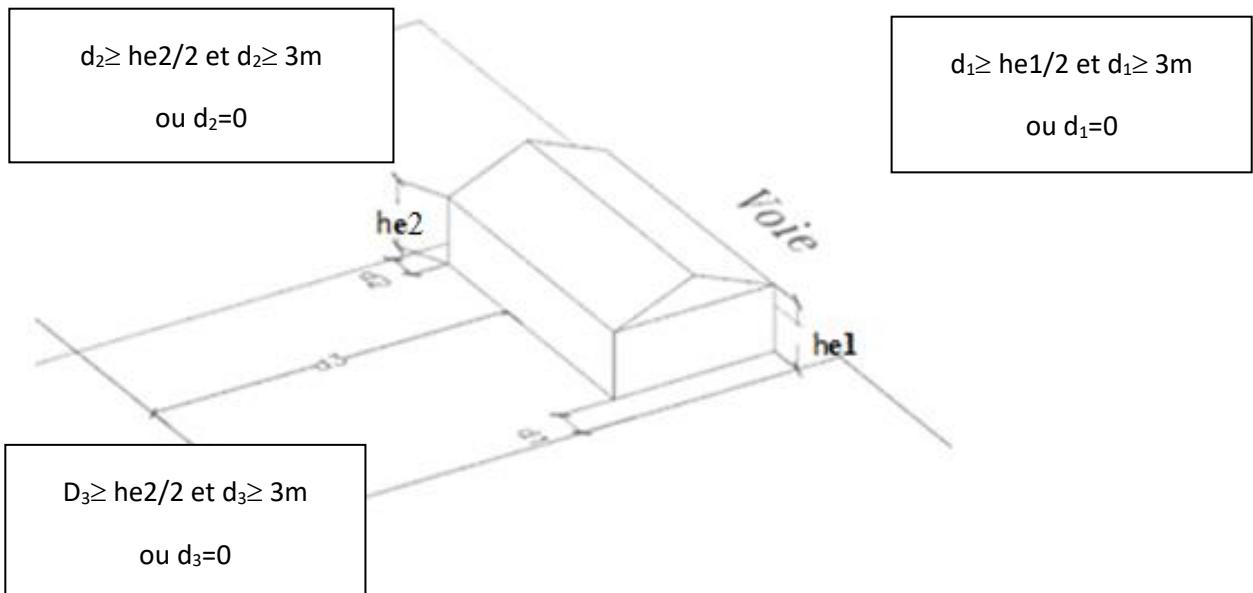
Chaque point d'une construction doit être implanté, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, à une distance de la limite des voies ouvertes au public au moins égale à la moitié de la hauteur,  $he$  de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.



**ARTICLE UAE 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

- soit 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.
- Soit sur la limite, sous réserve de l'édition de murs coupe-feu.



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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE UAE 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

**II.5 ZONES ULT - ZONES URBAINES DE LOISIRS ET DE TOURISME**

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 concernant les loisirs, le sport et les activités liées au tourisme.

**ARTICLE ULT 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 ULT 2 - 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 ULT 3 - DESSERTES :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE ULT 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.

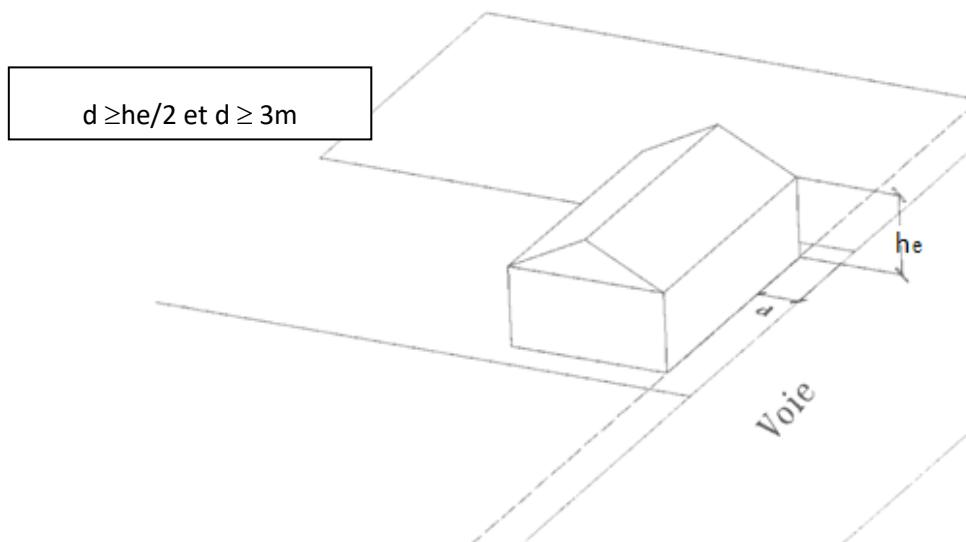
**ARTICLE ULT 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur des constructions reprises à l'article ULT2, exception faite des équipements publics pour lesquels la hauteur de construction n'est pas limitée, ne doit pas excéder 9,00 mètres.

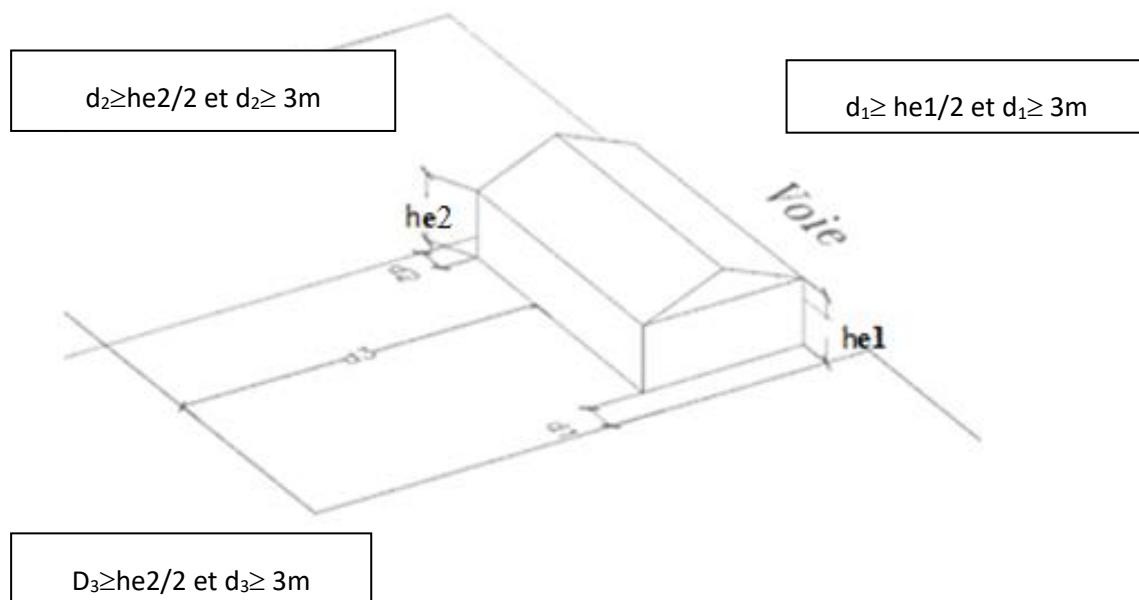
**ARTICLE ULT 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC:**

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,  $he$  de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE ULT 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER**Caractéristiques de la zone :

La zone AU "indicée" est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme sous conditions définies par le code de l'urbanisme. Sa vocation dominante est précisée dans le règlement de la zone U "indicée" correspondante.

Le classement en zone AU "indicée" ne remet pas en cause les activités existantes. Il cadre une éventuelle ouverture à l'urbanisation.

Par conséquent, dès son ouverture à l'urbanisation, les opérations foncières, ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux sont soumis au règlement de la zone U "indicée" correspondantes :

- UB pour AUB
- UR pour AUR

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation et afin d'assurer un développement cohérent de la zone et de la commune, le règlement limite les aménagements et opérations nouvelles :

Sont interdites :

- toute opération d'aménagement qui serait incompatible avec le développement ultérieur de la zone ou qui compromettrait ou rendrait plus onéreux un aménagement cohérent,
- les constructions nouvelles à l'exception des cas suivants et sous condition de ne pas compromettre ou de rendre plus onéreux un aménagement cohérent de la zone et d'être compatible avec les éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) recouvrant la zone :
  - o des extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la SHON autorisée ;
  - o des constructions et ouvrages d'infrastructure d'intérêt général nécessaires à l'exercice d'un service public.

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES****IV.1 ZONES NLT - ZONES NATURELLES DE LOISIRS ET DE TOURISME**

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprisent 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 aménager ou à mettre en valeur en raison notamment de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou environnemental et qui comprend un potentiel de valorisation touristique compatible avec des zones naturelles.

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

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'activité minière,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- toutes les constructions lorsque la pente du terrain est supérieure à 30%,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à l'exception des campings et caravanings.

**ARTICLE NLT 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 de l'environnement :

- les aménagements et constructions liés à la mise en valeur de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone,
- les campings et caravanings

**ARTICLE NLT 3 - DESSERTES :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

La taille minimale des parcelles n'est pas limitée.

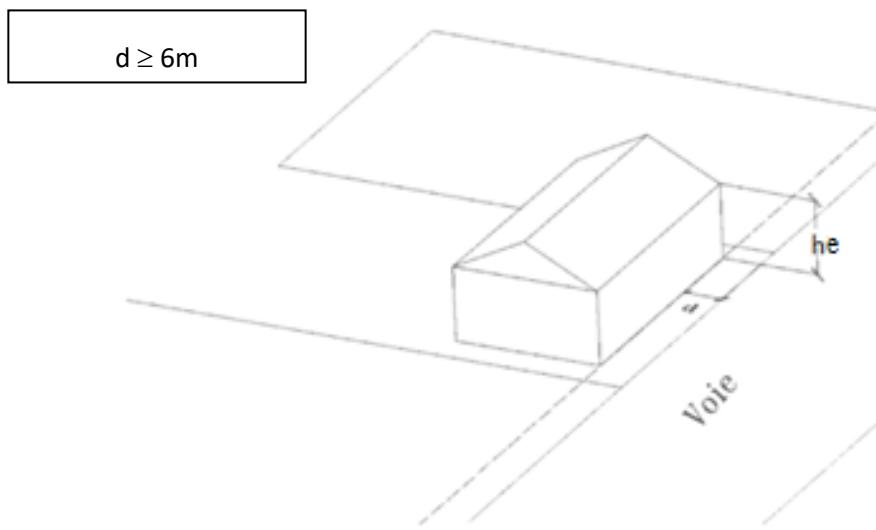
**ARTICLE NLT 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

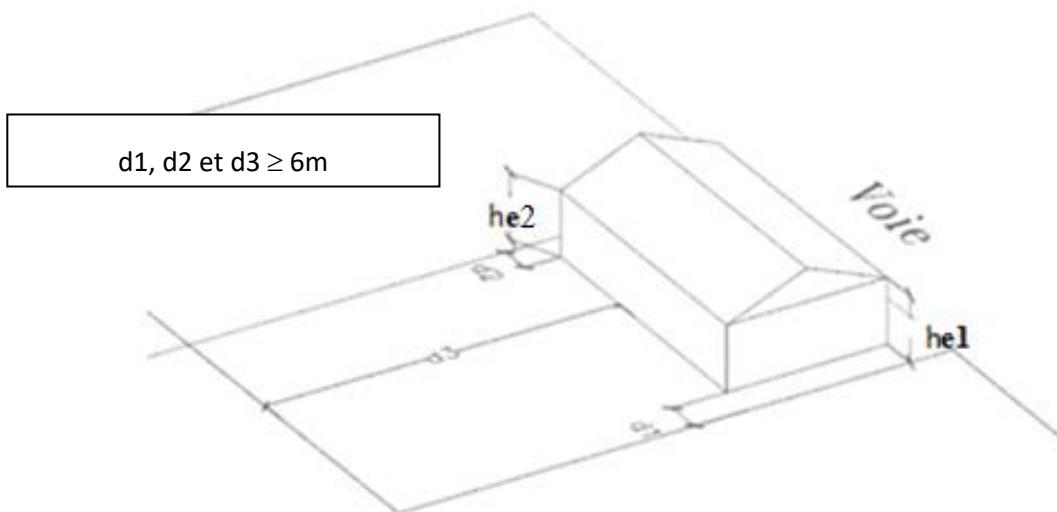
La hauteur  $h_e$  des constructions reprises à l'article NLT2, exception faite des équipements publics pour lesquels la hauteur de construction n'est pas limitée, ne doit pas excéder 3,00 mètres.

**ARTICLE NLT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :**

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 6,00 mètres.

**ARTICLE NLT 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 6,00 mètres.



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

L'emprise au sol n'est pas limitée.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE NLT 12 - STATIONNEMENT :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

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

## **IV.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 protéger 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.

Il existe un secteur particulier : NPfs naturelle protégée de forêts sèches, qui a pour vocation de préserver les forêts sèches qu'elle englobe.

### **ARTICLE NP 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 bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'activité minière,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les campings et caravanings,
- Toutes les constructions lorsque la pente du terrain est supérieure à 30%, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics.

### **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 de l'environnement :

- 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 ICPE 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 secteurs NPfs, tous aménagements, travaux, ouvrages ou installations doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès des services compétents.

### **ARTICLE NP 3 - DESSERTES :**

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.

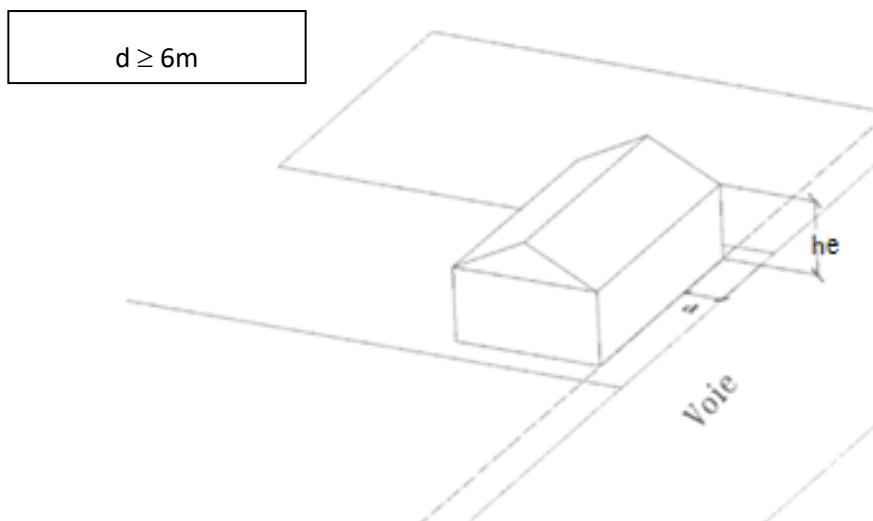
**ARTICLE NP 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur  $h_e$  des constructions reprises à l'article NP2, exception faite des équipements publics pour lesquels la hauteur de construction n'est pas limitée, ne doit pas excéder 3,00 mètres.

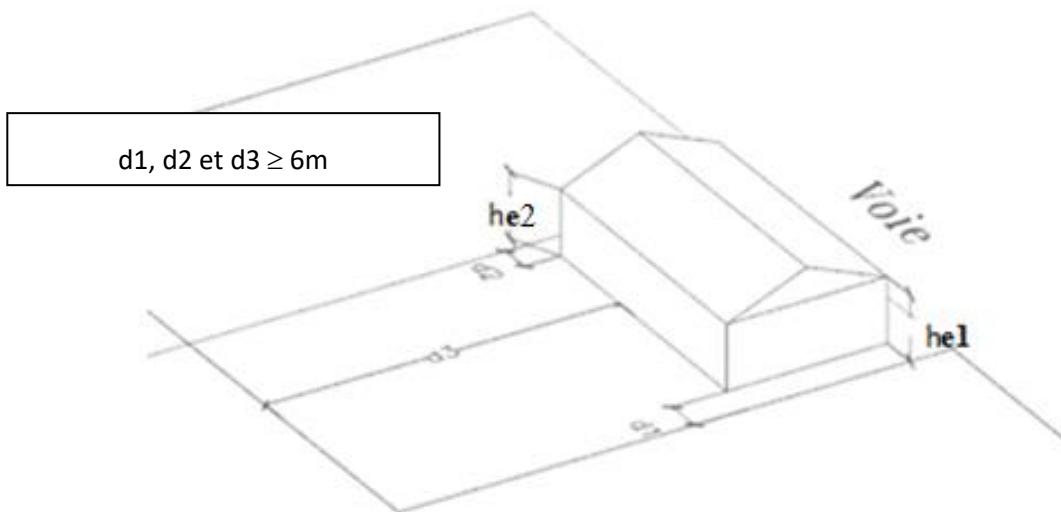
**ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :**

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 6,00 mètres.



**ARTICLE NP 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 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 DES CONSTRUCTIONS :**

L'emprise au sol n'est pas limitée.

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

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.

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE 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 :**

C'est une zone à vocation principale d'activités agricoles (cultures, élevage), et d'activités liées notamment au tourisme.

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.

Il existe deux sous-secteurs particuliers dénommés :

- AC1 dont les parcelles sont de plus petites tailles et qui sont situées près du centre urbain
- ANC non constructibles, qui correspond à la zone inondable d'aléas très forts.

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

- Toutes les constructions lorsque la pente du terrain est supérieure à 30%,
- Les constructions à usage d'activité minière,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

Dans les sous-secteurs ANC, toutes les constructions sont interdites.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :****Sont autorisées les constructions suivantes en lien avec une exploitation agricole et compatible avec la vocation de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage d'hébergement de type gîtes, camping et caravaning,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage d'industrie, ,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les ICPE.

**Sont en outre autorisées :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- les exploitations de carrière à ciel ouvert non soumises à autorisation, sous réserve de ne pas remettre en question l'activité agricole.

**ARTICLE A 3 - DESSERTES :**

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 et pour être constructible, hormis en cas de division de fait, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 150 hectares à l'exception :

- 1 - des zones alluvionnaires situées à moins de 200 mètres d'un cours d'eau,
  - 2 - des partages successoraux ou les actes assimilés,
  - 3 - des procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents.
- La demande doit être motivée pour l'amélioration des conditions d'exploitation,
- 4 - des prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
  - 5 - des exploitations aquacoles,
  - 6 - des constructions et équipements privés ou publics d'intérêt collectif et les infrastructures publiques.

- 87 - des parcelles issues d'une division dont la superficie est limitée à un maximum de 2 hectares, lorsqu'une construction à usage d'habitation principale y est déjà réalisée.

Dans les cas 4, 5, et 6 sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.

Dans les sous-secteurs AC1, la surface minimale est de 2 hectares.

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

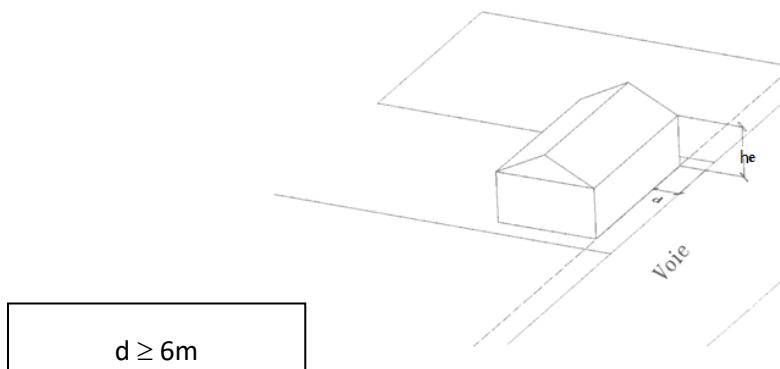
Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur  $h_e$  des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder 6,00 mètres.

La hauteur totale  $h_t$  des autres constructions reprises à l'article A2, exception faite des équipements publics pour lesquels la hauteur de construction n'est pas limitée, ne doit pas excéder 12,00 mètres.

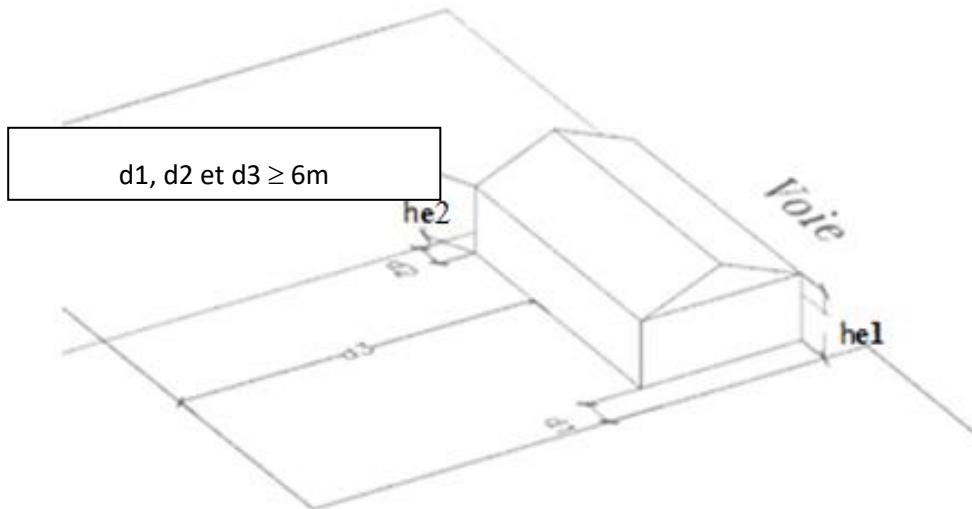
**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :**

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 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 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 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 DES CONSTRUCTIONS:**

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.

**TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES  
(ZONE TC)**Caractéristiques de la zone :

Les terres coutumières sont soumises au droit coutumier et donc non règlementées par le présent PUD.

## 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 3,00 mètres, telles que garages, carports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras.

**Destination des constructions :**

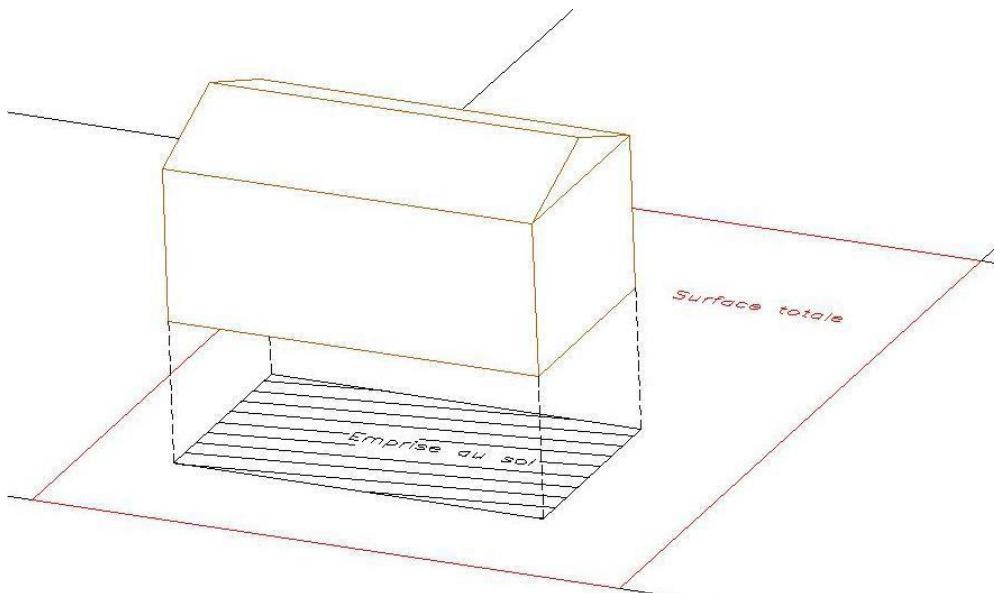
- Activité minière : constructions nécessaires et affectées à la prospection, la recherche, l'exploitation, le traitement et la transformation des minéraux.
- Artisanat : constructions et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de 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.
- Commerce : 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 nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (voirie, électricité, eau potable, télécommunication, etc.) mais aussi 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.
- Entrepôt : 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.
- Exploitation agricole : 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.
- 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.
- 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

#### **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.

#### **Façade principale**

La façade principale d'une construction est celle qui peut être vue du domaine public. Elle comporte des baies principales et le cas échéant des baies secondaires. Toute façade sur voie ou emprise publique est traitée comme une façade principale.



## PLAN D'URBANISME DIRECTEUR