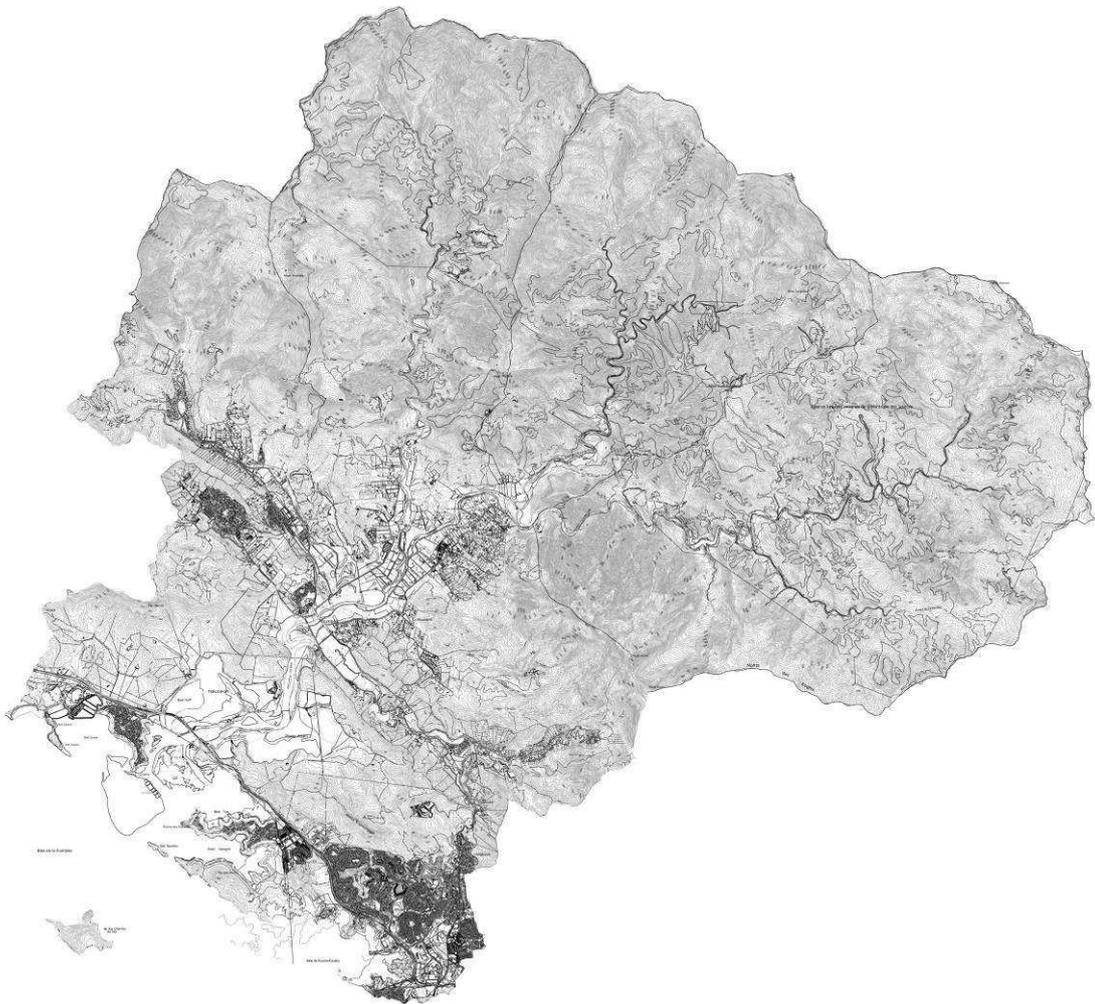


---

# PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE DUMBEA

---



---

## II – REGLEMENT Décembre 2012

Mis en compatibilité par délibération n° 34-2018/APS du 13 juillet 2018

---



## *Titre 4*

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# **ZONE NC**

## **ZONE NATURELLE D'ACTIVITES RURALES**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :**

Les espaces réglementés par les articles de la zone NC correspondent aux espaces naturels à valoriser en raison des potentiels agronomiques, biologiques ou économiques des terres agricoles.

Y sont donc seulement autorisées les installations directement nécessaires aux exploitations agricoles de taille importante, l'activité agricole doit être exercée à titre principal.

### **NC ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Une maison individuelle par parcelle, sous réserve qu'elle soit indissociable de l'activité agricole, et à condition d'être affectée au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel, qui, pour des raisons de service ou de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu de l'exploitation,
- Les activités définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone naturelle d'activités rurales,
- Les gîtes ruraux et les refuges,
- Les campings rattachés aux gîtes ruraux,
- Les constructions indissociables de l'exploitation agricole après avis des services compétents,
- Les élevages, les serres et productions végétales,
- Les prospections ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur.

### **NC ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activité artisanale,
- Les activités professionnelles de garages mécaniques,

- Les constructions à usage de stockage, sauf celles autorisées à l'article NC1,
- Toute construction à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article NC1,
- Plus d'une maison individuelle par parcelle,
- Les lotissements d'habitation, les lotissements touristiques, les lotissements industriels,
- Les caravanings,
- Les campings non rattachés à une activité agricole,
- Les dispositions agricoles risquant d'aggraver les phénomènes d'érosion ou de pollution des sols ou des eaux.

### **NC ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

### **NC ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales ».

### **NC ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle totalement située en zone NC ou toute partie de parcelle située en zone NC, doit avoir une superficie minimale de 30 hectares, à l'exception des cas ciaprès :

- 1) Dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau,
- 2) Pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents. Dans ce cas, la demande doit être motivée pour l'amélioration des conditions d'exploitation,
- 3) Pour les gîtes ruraux et refuges, et campings rattachés,
- 4) Pour les équipements d'intérêt général,
- 5) Pour les partages successoraux ou les actes assimilés,
- 6) Pour les prospections ou exploitations de carrières.

Dans le cas 1 susmentionné, les limites des zones alluvionnaires sont définies par l'organisme compétent.

Dans les cas 3, 4, 6 susmentionnés, l'opération foncière 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.

## **NC ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées.

- La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) au moins égale ou supérieure à 6.00 mètres,
- Cette bande de 6,00 mètres doit être plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles, sauf en cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau,
- En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, cette bande de 6,00 mètres doit être laissée à l'état naturel.

Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 6 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.

## **NC ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Limites séparatives latérales**

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à 6 mètres.

Cette bande doit être plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles

### **7.2 - Limite du fond de la parcelle**

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

Cette bande doit être plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles

### **7.3 - Annexes**

Les carports et annexes sont implantés :

- En retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

## **NC ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Non réglementé.

## **NC ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les maisons individuelles, l'emprise au sol de la construction est au maximum de 20%.

Le reste est non réglementé.

## **NC ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

La hauteur maximale des façades des maisons individuelles, ou des gîtes ruraux, est de 7 mètres sans dépasser R+1.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est non réglementée.

## **NC ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

## **NC ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « Dispositions générales »

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

- pour les locaux à usage d'habitat : un minimum de 2 places par logement.
- pour les gîtes ruraux :
  - 1 place par chambre,
  - 1 place pour 10,0 m<sup>2</sup> de surface accessible au public,
  - 1 place pour 50,0 m<sup>2</sup> de surface de camping.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone NC, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

## **NC ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **NC ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# **ZONE ND**

## **ZONE NATURELLE PROTEGEE**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Les espaces réglementés par les articles de la zone ND correspondent aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune ou de la flore existante. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'entretien et à la promenade et aux équipements publics visant à prévenir les risques, sont autorisés.

### **ND ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

Sont autorisés :

- Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- Les constructions et aménagements liés à la prévention des risques,
- Les équipements d'infrastructures.
- Les constructions et aménagements mentionnés aux trois premiers alinéas du présent article doivent être conçus de manière à permettre une remise en état du site en cas de démantèlement de ceux-ci.

### **ND ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

### **ND ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis.

Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès sont non revêtues.

#### **ND ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

#### **ND ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

Non réglementé.

#### **ND ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

#### **ND ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

#### **ND ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Non réglementé.

#### **ND ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ND ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ND ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'aménagements destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en géniebiologique sont privilégiées aux solutions impliquant une mise en œuvre de matériaux rapportés.

## **ND ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Peuvent être autorisés en ND, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ND, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

## **ND ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ND ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## *Titre 5*

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SUI GENERIS**

# **ZONE TC**

## **ZONE DE TERRES COUTUMIERES**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Les espaces réglementés par les articles de la zone TC correspondent :

- Aux réserves autochtones et des parcelles attribuées aux clans,
- Aux parcelles attribuées aux Groupements de Droit Particulier Local (GDPL).

Ces espaces sont par définition inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables.

Aucun règlement n'est associé à la zone TC.

Dans les espaces définis par la zone TC, les opérations d'aménagement et de construction seront compatibles avec les grandes orientations du Projet de Ville Durable du PUD.

Aussi, un Schéma d'Organisation d'Ensemble, localisant notamment la voirie, les principaux équipements et réseaux, sera privilégié et présenté à la commune par l'autorité coutumière pour avis consultatif (cf. Cahier des Prescriptions Architecturales).

### **TC ARTICLES 1 A 14**

Sans objet.