



DUMBEA

Plan d'Urbanisme Directeur

RÈGLEMENT

VERSION SOUMISE À ENQUÊTE PUBLIQUE



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉAMBULE	2
<i>Champ d'application du PUD</i>	2
<i>Composition du PUD</i>	2
<i>Structure du règlement du PUD</i>	3
<i>Éléments à prendre en compte dans la réalisation d'un projet</i>	3
<i>Mode d'emploi du PUD</i>	4
<i>Les différentes zones du PUD</i>	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	8
<i>Article 1- Champ d'application du règlement</i>	9
<i>Article 2 - Destinations des constructions</i>	10
<i>Article 3 - Accès et voirie</i>	15
<i>Article 4 - Desserte et raccordement aux réseaux</i>	16
<i>Article 5 - Qualité architecturale des constructions</i>	19
<i>Article 6 - Stationnements</i>	22
<i>Article 7 - Terrassements* et talus</i>	26
<i>Article 8 - Protection des rivages et cours d'eau</i>	27
<i>Article 9 - Zone des pas géométriques</i>	28
<i>Article 10 - Zones à risques naturels</i>	28
<i>Article 11 - Éléments d'intérêt patrimonial</i>	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
ZONE UA	30
ZONE UB	36
ZONE UR	41
ZONE UAE	45
ZONE UE	49
ZONE UL	52
ZONE UT	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	59
ZONE NP	60
ZONE NLT	63
ZONE NM	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
ZONE AC	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	75
ZONE AU	76
LEXIQUE	79

PRÉAMBULE

Champ d'application du PUD

Établi à l'échelle de la commune, le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Dumbéa fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Le Maire s'appuie sur ce document réglementaire pour instruire et délivrer les autorisations du droit des sols, telles que les permis de construire et les autorisations de travaux.

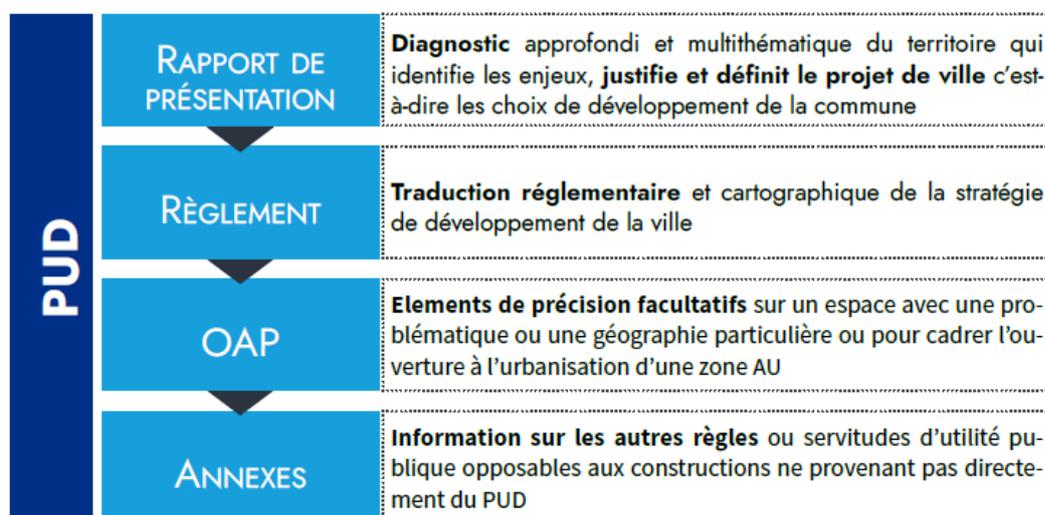
À noter : Les terres coutumières sont prises en compte et demeurent régies par la coutume (article Lp. 111-1 du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie).

Les règles édictées par le PUD sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Composition du PUD

Le PUD est composé de plusieurs documents qui s'articulent entre eux pour définir les règles de constructibilité sur chaque parcelle. Ces documents composant le PUD sont fixés réglementairement :

- **Le rapport de présentation** est une présentation claire et didactique des caractéristiques du territoire communal et du projet de développement futur de la commune. Il établit le diagnostic du territoire, justifie, présente et explique le projet de ville ainsi que les dispositions réglementaires du PUD.
- **Le règlement** est la traduction réglementaire, littéraire et cartographique, de la stratégie de développement choisie pour la ville. Il établit l'ensemble des règles applicables aux différentes zones en les modulant en fonction de leur vocation dominante : zone d'habitat résidentiel, zone industrielle, zone naturelle, etc. ;
- **Les annexes** permettent une information complémentaire sur les règles opposables aux demandes d'urbanisme en dehors du PUD (notamment les servitudes d'utilité publique* comme les servitudes météorologiques, aéronautiques ou militaires) ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** permettent un « zoom » sur un secteur ou une thématique pour répondre à ses enjeux particuliers ou cadrent l'ouverture à l'urbanisation de secteur identifiés.



Composition d'un PUD (Source « Guide méthodologique du plan d'urbanisme directeur en province Sud »)

Structure du règlement du PUD

Le règlement du PUD est constitué de pièces écrites et graphiques.



Le **règlement graphique** aussi appelé **zonage** est la carte qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles et identifie les zones de terres coutumières.

Ce découpage en zones est justifié en fonction des caractéristiques des terrains* qui peuvent se prêter au développement de l'urbanisation, aux activités agricoles ou au contraire, exigent une protection plus ou moins souple en raison de leur topographie, couvert végétal, qualité du site ou risques naturels.



Le **règlement écrit** édicte les règles communes à toutes les zones (« Dispositions applicables à toutes les zones »), les règles zone par zone et contient le lexique des termes utilisés.

Ainsi, à chaque zone indiquée sur le plan de zonage correspond un règlement associé, à l'exception des zones de terres coutumières régies par la coutume et pour les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui ont leur propre règlement. Le règlement du PUD peut préciser les conditions de construction telles que la destination et la nature des constructions autorisées (habitat, commerce, industrie, etc.), la hauteur maximale de la construction, le nombre de places de stationnement exigées, le retrait des constructions par rapport aux limites du terrain*, l'aspect extérieur des constructions, etc.

Le règlement peut également comprendre les emplacements réservés et les éléments de paysage ou de bâtis identifiés avec des prescriptions particulières.

Éléments à prendre en compte dans la réalisation d'un projet

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être **conforme** au règlement écrit et graphique du PUD. Lorsqu'un terrain* est intégré dans le périmètre d'une OAP, ces projets doivent en outre être **compatibles** avec la ou les OAP applicables (et ses/leurs documents graphiques).

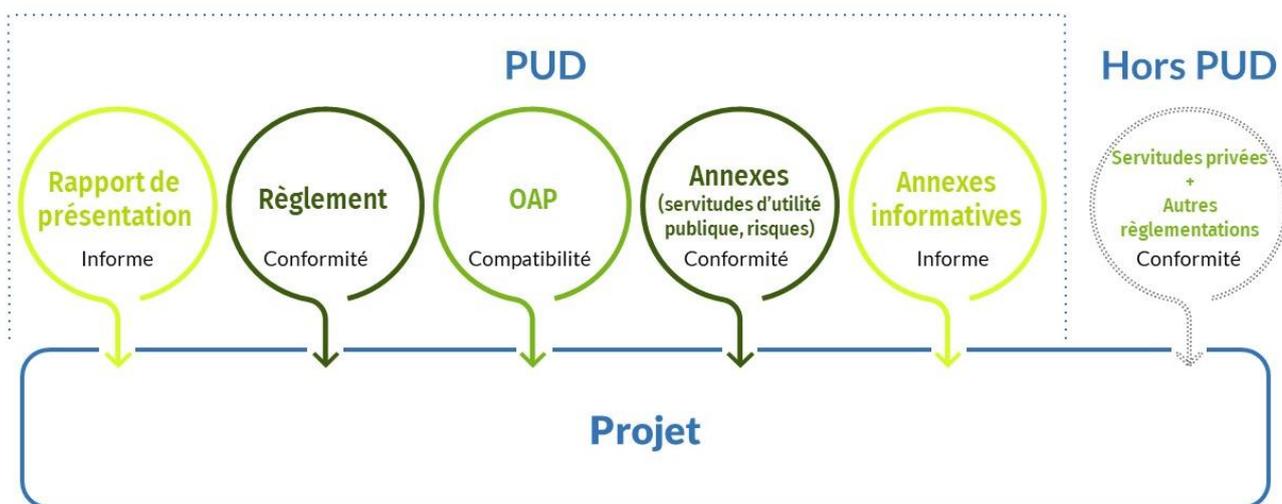
Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PUD et de leur compatibilité avec les OAP s'effectue lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet doit aussi être conforme aux réglementations et servitudes établies indépendamment du PUD (code de l'environnement de la province Sud, servitudes d'utilité publique*, servitudes de droit privé, règles de lotissement qui seraient encore en vigueur, etc.). Il appartient au porteur du projet de vérifier le respect de ces dernières.

En effet, les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et règles de droit privé, notamment les servitudes légales définies par le Code civil. Il est donc indispensable de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PUD, respecte également les autres réglementations.

Conformité ou compatibilité ?

La compatibilité implique l'absence de contrariété avec les orientations, objectifs ou principes du document. Ainsi, le projet est « compatible » s'il contribue, même partiellement, à satisfaire l'objectif poursuivi. A l'inverse, la « conformité » avec le règlement suppose une application stricte des règles qui y sont contenues et interdit donc toute différence.



Mode d'emploi du PUD

Lors de la réalisation d'un projet, pour s'assurer de la prise en considération de l'ensemble des prescriptions contenues dans le PUD, la recherche entre les différents documents du PUD s'articule de la manière suivante :



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

- peut demander auprès de la Ville une fiche de renseignements d'urbanisme, rappelant les règles d'urbanisme applicables à la parcelle,
- peut consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (y compris concessionnaires de services publics) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et la définition des implantations et réservations nécessaires.

Une ou plusieurs autorisations préalables peuvent être nécessaires pour rendre une décision sur une demande d'autorisation d'urbanisme. Pour mémoire (et de manière non exhaustive) :

- autorisations délivrées au titre de la réglementation environnementale,
- autorisations ou déclarations ICPE,
- autorisation de déversement des eaux usées,
- études géotechniques,
- etc.

Par ailleurs, lorsqu'un projet de construction d'habitation est lié à une activité agricole (zone AC), ou dans le cas d'un projet de construction de gîte rural ou de refuge, l'autorisation de construire prend en compte le caractère agricole ou touristique justifié par le demandeur, et établi par l'organisme compétent.

Les différentes zones du PUD

Le règlement du PUD définit 5 types de zone couvrant l'ensemble du territoire communal : les zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles.

Les zones urbaines dites « zone U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles favorisent la mixité des fonctions urbaines (habitat, bureaux, commerces, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains.

Les zones à urbaniser dites « zone AU » correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser peuvent comprendre des :

- zones à urbaniser dites « strictes » dont la vocation dominante n'est pas déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur ;
- zones à urbaniser dites « indicées » dont la vocation dominante est déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur. (ex : AUR correspond à une vocation « UR – zone urbaine d'habitat rural et le règlement correspondant s'y appliquera lors de l'ouverture à l'urbanisation)

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées :

- soit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- soit après modification ou révision du PUD pour déterminer la vocation de la zone
- soit après l'approbation par la commune de document définissant notamment les objectifs de développement et le programme de réalisation des voies publiques et

réseaux à l'intérieur de cette zone lorsque la vocation de la zone est déjà déterminée dans le règlement du PUD.

Les zones naturelles dite « zone N » : correspondent à des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites et des milieux naturels, soit de l'existence ou du développement des exploitations forestières, soit de leur potentiel biologique ou géologique, soit de leur caractère d'espace naturels. Ces zones permettent la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions* et en permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.

Les zones agricoles dites « zone A » correspondent aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Zones spécialisées, elles limitent tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

Les zones de terres coutumières dites « zone TC » correspondent à l'ensemble des terres coutumières, indiquées sur le plan de zone elles demeurent régies par la coutume.

Chacun de ces cinq types de zones peut comporter des zones indicées qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit et graphique.

Description du zonage choisi :

Les zones naturelles sont dites « zones N » et comprennent :

-  des zones naturelles protégées « NP » qui ont pour vocation dominante la protection et la mise en valeur des espaces en raison 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.
-  des zones naturelles de loisirs et tourisme « NLT » qui ont pour vocation dominante la valorisation d'espaces naturels dont l'état naturel doit être préservé.
-  des zones naturelles d'exploitation minière « NM » qui ont pour vocation dominante l'accueil des activités minières et d'exploitations de carrières.

Les zones urbaines sont dites « zones U » et comprennent :

-  des zones urbaines centrale « UA » qui ont pour vocation dominante la mixité des fonctions dans un environnement urbain dense avec des zones indicées UAc pour des constructions moins hautes implantées en alignement* et deux zones indicées UAm et Uamt autour de la marina de Nouré
-  des zones urbaines résidentielles avec les zones indicées « UB1 », « UB2 », « UB3 » et « UBk » qui ont pour vocation dominante l'habitat
-  des zones urbaines d'habitat rural « UR » qui ont pour vocation dominante l'habitat péri-urbain de faible densité et les cultures vivrières
-  des zones urbaines d'activités économiques « UAE » qui ont pour vocation dominante l'accueil d'activités économiques de nature commerciale, artisanale voire industrielle
-  des zones urbaines d'équipements « UE » qui ont pour vocation dominante l'accueil des équipements d'intérêt général
-  des zones urbaines de loisirs « UL » qui ont pour vocation dominante l'accueil des équipements et aménagements liés aux activités de loisirs



des zones urbaines touristiques « UT » qui ont pour vocation dominante l'accueil des activités touristiques



des zones comprises dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et régie par les RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone) et PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) associés et présentés en annexe du règlement du PUD

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » et comprennent :



des zones à urbaniser dites « strictes » dont la vocation dominante n'est pas déterminée dans le présent règlement.



des zones à urbaniser dites « indicées » dont la vocation dominante est déterminée dans le présent règlement.

Les zones agricoles sont dites zones « A » et comprennent :



des zones agricoles constructibles « AC » qui ont pour vocation dominante la mise en valeur d'espaces en raison de l'existence d'une exploitation agricole ou de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones de terres coutumières sont dites zones « TC » et comprennent :



des zones des terres coutumières « TC » représentées sur le plan de zonage et demeurant régies par la coutume

Les caractéristiques de chaque zone sont rappelées en introduction de chaque zone.

Pour chaque zone, les règles applicables sont réparties selon la même suite d'articles :

- Articles 1-2 : Occupations et utilisations des sols interdites et autorisées,
- Articles 3-4 : Obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies,
- Article 5 : Caractéristiques des parcelles,
- Articles 6-7-8 : Implantations des constructions par rapport aux voies, aux limites avec les terrains* voisins, et aux autres constructions sur la même parcelle,
- Article 9 : Emprise au sol* de la construction,
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions,
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions,
- Article 12 : Exigences en matière de stationnement,
- Article 13 : Traitement des espaces libres* et des plantations,
- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

* * *

Les illustrations du présent règlement ont une valeur pédagogique et informative.

Dans le texte du règlement, les termes marqués du symbole « * » sont définis au lexique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Article 1– Champ d’application du règlement

Le règlement du PUD et ses documents graphiques sont opposables à toute personnes publique ou privée pour l’exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création ou la modification de lotissements, pour les divisions foncières et l’ouverture des installations classées qu’ils soient ou non soumis à une autorisation d’urbanisme au titre du code de l’urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Adaptations mineures

Conformément au code de l’urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, le présent règlement ne peut faire l’objet d’adaptations mineures que lorsque celles-ci sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu’une construction édifiée conformément à un permis de construire ne respecte pas le règlement applicable à la zone du fait d’un changement dans la réglementation d’urbanisme, les travaux envisagés (extension ou modification) peuvent être autorisés s’ils rendent la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s’ils sont étrangers à ces dispositions.

Lorsqu’une construction a été édifiée sans autorisation ou a fait l’objet de transformations sans les autorisations d’urbanisme requises, la nouvelle demande d’autorisation porte sur l’ensemble de la construction ou sur l’ensemble des éléments qui ont eu pour effet de modifier le bâtiment* tel qu’il avait été initialement approuvé.

Dérogations

Pour les constructions existantes, l’autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan d’urbanisme directeur :

- pour permettre des travaux qui ont pour but de réduire l’exposition de constructions existantes à des risques naturels ou technologiques.
- en dehors des zones exposées à des risques naturels ou technologiques :
 - pour permettre des travaux nécessaires à l’accessibilité des personnes handicapées à un logement ou un bâtiment* existant ;
 - pour permettre la restauration ou la reconstruction d’immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou d’intérêt patrimonial.

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l’identique d’une construction régulièrement édifiée, détruite après sinistre survenu depuis moins de deux ans est autorisée, même si la reconstruction n’est pas conforme avec les articles 1 à 14 du règlement du PUD de la zone concernée, à condition de :

- respecter les emplacements réservés et les marges de recul,
- ne pas être situé dans une zone soumise à risques (technologiques ou naturels).

Article 2 – Destinations des constructions

Conformément à l'article PS 112-6-1 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, les différentes catégories de destination pouvant être retenues pour les constructions sont :

- | | |
|--|---|
| 1° l'habitation, | 8° l'exploitation agricole, |
| 2° l'hébergement hôtelier, | 9° l'exploitation forestière, |
| 3° l'usage de bureaux, | 10° l'activité minière, |
| 4° les services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, | 11° la fonction d'entrepôt, |
| 5° le commerce, | 12° les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC*). |
| 6° l'artisanat, | |
| 7° l'industrie, | |

Ces destinations sont déclinées de la façon suivante :

- **Habitation**

La destination de construction « **habitation** » comprend les deux sous-destinations suivantes : « logement » et « hébergement ».

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

Sont notamment inclus dans la sous-destination « logement » :

- les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- les habitats traditionnels de type cases et farés ;
- les bungalows ;
- les mobil homes et les habitats démontables type yourtes , cabanes, container ;
- les chambres d'hôtes : chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées. Celles-ci sont limitées à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ;
- les résidences principales des exploitants agricoles.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement collectif dans des résidences ou foyers avec service. Cette destination comprend les locaux d'hébergement et les constructions et installations dédiées aux services associés, notamment la restauration et les moyens qui permettent directement ou indirectement de favoriser l'insertion dans la vie sociale. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite médicalisées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les hébergements pour personnes handicapées, les foyers d'hébergement d'urgence.

Les maisons de retraite non médicalisées sont considérées comme de l'hébergement hôtelier. Les résidences ou foyer sans services sont considérées comme du logement.

Les services non liés à l'hébergement sont considérés comme des services accueillant une clientèle ou Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC*).

- **Hébergement Hôtelier**

La destination de construction « **hébergement hôtelier** » comprend les sous-destinations suivantes : Hôtellerie, Gîte rural, Écolodge et Camping.

La sous-destination « Hôtellerie » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Sont inclus dans cette destination tous types de constructions destinés à offrir un hébergement à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, tels que les hôtels ou résidences de tourisme, motels, resorts, gîtes, auberges de jeunesse.

La sous-destination « Gîte rural » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement rural temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Sont inclus dans cette destination tous types de constructions destinés à offrir un hébergement à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, sans y élit domicile, en lien avec une exploitation agricole et compatible avec celle-ci.

La sous-destination « Écolodge » : recouvre les constructions d'hôtellerie (constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial), de nature démontable, dont l'impact sur son environnement est évité, réduit ou compensé et s'intégrant dans le milieu naturel.

La sous-destination « Camping » : recouvre les bâtiments* nécessaires au fonctionnement des terrains de camping (accueil, sanitaires, cuisine commune...).

Les zones d'accueil ne modifient pas le terrain naturel* et ne comportent ni fondation, ni dalle. Des équipements communs y sont proposés (équipements sanitaires au minimum).

- **Usage de bureaux**

Cette destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Sont également incluses les constructions où s'exercent des activités de services, études, conception, informatique, recherche et développement n'accueillant pas de clientèle de manière régulière telles que les bureaux d'études, les bureaux partagés (« co-working »), les activités de démarchage téléphonique de type centres d'appels (« call center »), les activités de téléassistance, les espaces de télétravail, etc.

- **Commerce et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

La destination de construction « **Commerce et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » comprend les deux sous-destinations suivantes : « Commerces et services » et « Restauration »

Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage (entrepôts, réserves, etc.), ne doivent pas représenter plus du tiers (1/3) de la surface totale.

La sous-destination « Restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe et à la consommation sur place pour une clientèle commerciale.

Sont notamment inclus dans cette sous-destination

- les restaurants, « snacks », etc. : constructions destinées à la vente directe de plats préparés pour une consommation essentiellement sur place ;
- les cafés, salons de thé, glaciers, débits de boissons et bars dansants.

La sous-destination « Commerces et services » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle de manière régulière pour la conclusion directe de contrats de vente de services, de prestation de services ou la présentation et la vente de biens.

Sont notamment inclus dans cette sous-destination :

- les commerces destinés à la vente au détail de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique ;
- les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) ;
- les assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, salles et terrains de sport privés, les spas, etc.
- les constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisir nature type accrobranche, tyroliennes, vtt, kayak, etc. ;
- les cinémas (constructions destinées à la diffusion commerciale d'œuvres cinématographiques).

- **Artisanat**

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : Artisanat de proximité et Activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Ces deux sous-destinations recouvrent des constructions et installations où sont exercées des activités de production ou transformation artisanale de produits, vendus ou non sur place, de réparation ou de prestations de services relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

La sous-destination « artisanat de proximité » : se caractérise par la satisfaction des besoins essentiels de la population et la personnalisation des services rendus. Cet artisanat est un acteur de la vie locale des communes et, par son activité, dynamise l'économie et l'emploi et participe à la fixation de la population.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions accueillant : boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, poissonnerie, fromagerie, toilette animalier sans pension, coiffure et esthétique, fleuristerie, blanchisserie, réparation de matériel électrique, électronique, informatique et électroménager, cordonnerie.

La sous-destination : « activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ». Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation et toutes activités susceptibles de générer des nuisances. Telles que les activités de réparation automobile et de motocycles, activités de terrassement, de construction de bâtiments*, réparation navale, atelier de métallurgie, de traitement, et d'usage des métaux, activité de traitement de déchets, pension animalière, etc.

- **Industrie**

Cette destination recouvre les constructions destinées à l'activité industrielle de fabrication ou traitement de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage ne doivent pas représenter plus du tiers (1/3) de la surface totale.

- **Exploitation agricole**

Cette destination recouvre les constructions destinées aux matériels et engins agricoles, aux animaux et aux récoltes.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions concourant à l'exercice d'activités :

- de production végétale (fruits et légumes, café, tubercules, coprah, céréales, huiles essentielles, horticulture, etc.), animale (bovins, porcins, cervidés, ovins, volailles, etc.), d'œufs et de miel : serres, granges, silos, hangars agricoles, etc.
- d'aquaculture d'eau douce et marine : installations aquacoles ;
- d'élevage canin, d'équidés... : chenils, écuries, etc.

Les constructions nécessaires à la résidence principale de l'exploitant relèvent de la destination « habitation ».

- **Exploitation forestière**

Cette destination recouvre les constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Sont notamment inclus dans cette destination :

- Les constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines des activités d'exploitation forestière, de sylviculture, de reboisement et de reforestation ;
- Les pépinières dédiées à la production de plants destinés aux activités forestières.

Les activités de transformation ultérieure du bois, qui commencent par le sciage et le rabotage du bois, relèvent de la destination « industrie » ou « artisanat ».

- **Activité minière**

Cette destination recouvre l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation d'un complexe minier ou d'une carrière.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions nécessaires à la prospection, la recherche, l'exploitation, le traitement et la transformation de minerais, ainsi que les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone (centre de secours, restauration, locaux logistiques ou de gardiennage, etc.).

Ne relèvent pas de cette destination les usines métallurgiques, les sièges sociaux des entreprises minières ainsi que toutes constructions des entreprises minières et de carrières situées en dehors d'une zone naturelle d'exploitation minière.

- **Fonction d'entrepôt**

Cette destination recouvre les constructions destinées au stockage et au conditionnement de produits ou matériaux.

Sont notamment inclus dans cette destination :

- les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente dans lesdits locaux ;
- les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers (1/3) de la surface totale ;
- les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, les centres de données, les archives, etc.

- **CINASPIC* - Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**

Cette destination recouvre les constructions permettant d'assurer des services publics ou d'intérêt collectif et comprend les sous destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
- Les équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public afin de satisfaire un besoin collectif
- Les refuges

La sous-destination locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales (Nouvelle-Calédonie, provinces, communes) et de leurs groupements (syndicats mixtes, sociétés d'économie mixte), des autorités et institutions coutumières (Sénat coutumier, conseils coutumiers, etc.) ainsi que des autres personnes morales investies d'une mission de service public (chambres consulaires et établissements publics). La construction peut avoir comme fonction principale l'accueil du public (mairie, centre administratif...), ou être fermée au public ou n'en prévoir qu'un accueil limité (Haut-Commissariat de la République, certaines directions provinciales...). Relèvent également de cette destination les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaire, tribunaux...) ainsi que les bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial.

La sous-destination équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées recouvre notamment les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (telles que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en commun, les stations d'épuration, etc.), les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions et aménagements liés à la prévention des risques, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie et les locaux techniques associés (transformateurs électriques, constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques, etc.), les aménagements pour l'accessibilité des sites et jardins partagés.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination CINASPIC*. Cette sous-destination recouvre notamment les refuges pour animaux, les lieux de culte, les constructions destinées à tenir des réunions publiques, à organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), à assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, etc.

La sous-destination « Refuges » recouvre les constructions recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir des randonneurs.

Article 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

Pour être constructible et conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil dans sa version localement applicable, une parcelle est desservie par une voie publique* ou bénéficie d'une servitude légale de passage suffisante.

Toute parcelle est desservie par le minimum d'accès (entrées charretières) sur les voies publiques. Par ailleurs, selon les zones, il peut être imposé un nombre d'entrées charretières maximum par lot.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, une autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

La pente des rampes d'accès est inférieure ou égale à 10% dans les zones urbaines UA, UAc, UAm, UAmt, UAE et UE, et dans le cas des lotissements ou habitations groupées des zones UB1, UB2, UB3 et UBk. La pente des rampes d'accès est inférieure ou égale à 20% dans les autres zones.

3.2 – Voirie

Règles générales

Pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de groupement de bâtiments* :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées sont adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux usages qu'elles supportent, en particulier au niveau du retournement des véhicules de sécurité et de secours (voie-engin ou voie-échelle).

Les voies à sens unique et les voies en impasse à vocation publique, ainsi que les voies à sens unique et les voies en impasse visant à être rétrocedées sont interdites pour les lotissements et groupements d'habitations.

Les voies privées visant à être rétrocedées doivent être conçues de manière à participer au maillage général pour les modes actifs (marche, vélo, etc.).

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En outre, une autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Règle particulière

À l'est de la RT1, de la mairie du Nord jusqu'au croisement avec la rue de l'Entrée, les constructions s'implantent avec un retrait de 10 mètres par rapport à la voie.

Article 4 – Desserte et raccordement aux réseaux

4.1 – Eau potable

En zones urbaines : Toute construction située en zones UA, UB, UR, UE, UAE, est raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville.

En zones naturelles, agricoles, UL ou UT : Toute construction est raccordée dans les mêmes conditions. Dans le cas où la parcelle n'est pas desservie par le réseau public, la construction est raccordée à une installation autonome, autorisée par les services de gestion des eaux.

4.2 – Assainissement

Eaux usées :

- Lorsque le secteur est desservi par le réseau public d'assainissement : toute construction doit y être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige. Un bac à graisse est exigé pour les habitations groupées de plus de deux logements et les bâtiments* collectifs.
- En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu à son exutoire d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires et des eaux usées : toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain*.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès la mise en service de celui-ci, les systèmes individuels ou collectifs doivent donc être conçus de manière à y être branchés dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

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

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est conditionnée à l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par la Ville, préalablement à la mise en service des constructions et activités.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement des ouvrages.

Les eaux pluviales peuvent également être gérées à l'échelle d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble* lors de leur création.

Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas aggraver les risques d'inondation en aval, tout projet garantit la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en œuvre sont les suivants (par ordre de priorité) :

1. éviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parking, allée, trottoir...);
2. gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux ;
3. compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l'aval, restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont 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*.

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une imperméabilisation du sol supérieure à 30 m² bénéficie de la mise en place d'un volume de stockage minimum des eaux pluviales.

Cette règle s'applique également aux superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 30 m².

Le volume de rétention est déterminé sur la base d'un ratio de 20 litres / m² imperméabilisé (soit 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée), sans que ce volume puisse être supérieur à 2m³.

Dans tous les cas, le porteur de projet peut choisir de mettre en place une rétention des eaux pluviales d'un volume supérieur au volume exigé.

Modalités de calcul :

$$V (l) = S (m^2) \times 20$$

$$\text{Volume bassin (en litre)} = \text{Surface imperméabilisée (m}^2\text{)} \times 20 (\text{mm - hauteur de pluie})$$

Les exemples de calculs et recommandations relatives à la rétention des eaux pluviales sont exposés en annexe, dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

Les eaux collectées par les ouvrages de rétention réalisés n'ayant pu être infiltrées, peuvent être rejetées dans le réseau avec un débit de fuite maximal de 3 litres par seconde.

D'un point de vue qualitatif, le pré-traitement, avant rejet dans le réseau public, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking) est imposé notamment en présence de :

- boues ;

- hydrocarbures ;
- métaux lourds.

À cet effet, des dispositifs tels que des dégrilleurs, des dessableurs ou encore des séparateurs d'hydrocarbures sont utilisés.

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduaires doit s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus. Un regard facilement accessible est disposé avant le raccordement au réseau.

L'installation est entretenue en bon état de fonctionnement et débarrassée de ses déchets polluants aussi souvent que nécessaire.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, (tels que bassin de rétention, bassin d'infiltration et noues), font l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti dans le respect des contraintes de fonctionnement.

4.3 – Électricité, télécommunication et télédistribution

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution sont enterrés, sauf contrainte technique particulière et sous réserve de l'accord de la Ville.

Dans le cas de réseaux aériens préexistants et nécessaires au projet leur enfouissement est privilégié sauf contrainte technique particulière et sous réserve de l'accord de la Ville.

Dans le cas d'un accord pour des réseaux aériens, la réalisation de ces derniers doit être privilégiée en appuis communs ; la mise en œuvre de cette solution devant être au préalable validée par les concessionnaires des réseaux concernés et avoir reçu l'accord de la Ville.

4.4 – Collecte des déchets

Local poubelle

La gestion des ordures ménagères par la réalisation de locaux poubelles* est exigée :

- pour toute construction située en zone urbaine centrale et zone urbaine d'activités économiques ;
- pour la réalisation de lotissements ou toute construction à destination d'habitation de plus de quatre logements dans les zones résidentielles (UB, UR) ;
- pour toute construction à destination d'hébergement hôtelier, de bureau d'une SHON* supérieure à 200 m², de commerce de type restauration, d'artisanat ou d'industrie.

Ces locaux sont réalisés sur la parcelle. Ils sont intégrés à la clôture ou aux bâtiments* de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ces locaux doivent être accessibles depuis le domaine public.

Le local poubelle doit être correctement dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires au besoin du projet et y permettre une circulation adaptée aux usages. Il bénéficie d'un point d'eau, est raccordé au réseau d'eaux usées et dispose d'une ventilation adaptée. Lorsqu'il n'est pas intégré au bâtiment*, le local poubelle est couvert.

Règle particulière

Dans le cadre d'un projet de rénovation portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le local poubelle n'est pas exigé.

Article 5 – Qualité architecturale des constructions

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 Façades

Sur la ou les façades principales*, tous les équipements techniques liés aux bâtiments* doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction. Il s'agira notamment des appareils de climatisation, des antennes paraboliques, des transformateurs électriques, des installations de réfrigération et de compression, des panneaux solaires, des conduits de ventilation ou d'extraction.

Les coffres d'enroulement de rideaux et volets roulants sont également intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment* ; les coffres en applique sont interdits. Les dispositifs de protection doivent conserver la transparence visuelle.

Toute façade sur voie publique* ou privée est animée de baies principales. Les pignons* en retrait doivent être traités avec la même qualité de finitions que les façades principales. Les murs pignons* en retrait sont architecturés ou animés.

La longueur de la façade principale* des constructions ne peut pas être supérieure à 40 mètres sans comporter l'un des dispositifs de césure* ou de fractionnement* définis au lexique du présent règlement.

Les balcons non soutenus de poteaux d'une hauteur minimale de 3,10 mètres par rapport au trottoir peuvent être en débord sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques jusqu'à 50 centimètres en retrait de la bordure extérieure du trottoir, et implantés de manière à préserver les arbres et les ensembles végétaux existants.

Lorsque la façade comprend des auvents*, ceux-ci disposent d'un dispositif d'éclairage adapté pour assurer une bonne visibilité et sécurité des usages.

Dans ce même objectif, l'entrée de tout bâtiment*, hors habitat individuel, donnant sur une voie publique* ou privée ou emprise publique :

- bénéficie d'un dispositif d'éclairage adapté et suffisant ;
- est sécurisée et fermée au public et constitue un front bâti rectiligne (cages d'escalier en retrait ou débord interdites).

Règles particulières pour les façades commerciales

Les façades et devantures commerciales participent à l'animation de l'espace public :

- Les devantures commerciales sont conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limitent à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les façades et devantures commerciales sont préférentiellement orientées sur la rue plutôt que dans des galeries marchandes.
- Les façades et devantures commerciales comportent de grandes vitrines.
- Le choix des matériaux et des couleurs des façades et devantures commerciales est fait dans le respect de la façade de la construction et de l'environnement bâti.
- Les façades et devantures commerciales ont une seule enseigne par commerce excepté pour les commerces en angle possédant une vitrine sur chaque façade. Seuls les noms du commerce et la nature de l'activité figurent sur cette enseigne (publicité interdite). L'enseigne s'intègre parfaitement à la façade commerciale.

- Les dispositifs autocollants occultant partiellement ou totalement les façades et devantures commerciales de plus de 20 % de la façade commerciale sont interdits (à l'exception des professions médicales). Ces dispositifs autocollants seront simples et discrets (publicité interdite). Dans le cas de commerces vides les façades commerciales sont habillées dans l'attente d'un repreneur.
- Sauf impossibilité architecturale ou technique avérée les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne sont pas disposés en saillie.

5.1.2 Matériaux et aspects des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, orientation de la construction, couleurs, etc.) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages sauf dans le cas d'une façade support d'une œuvre artistique.

Un projet peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales si les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux portent atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Les matériaux et traitements de façade des rez-de-chaussée des constructions devront décourager les graffitis ou être faciles à nettoyer. Dans les zones urbaines désignées par les zones UB et UR, l'emploi de tôles en bardage vertical est interdit.

En présence de pilotis*, ceux-ci devront être traités, finis, enduits et peints comme des éléments d'architecture à part entière.

5.1.3 Toiture

Les matériaux, la forme et la teinte de couverture doivent s'harmoniser avec le type dominant dans l'environnement du projet, ou se confondre avec le paysage existant, dans le cas de constructions dans un environnement naturel.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) est recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

D'autres recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions sont exposées en annexe, dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE)..

5.2 Traitement environnemental et paysager des espaces libres* et plantations

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement sont implantées de manière à préserver les arbres et les ensembles végétaux existants. Ceux-ci sont remplacés, le cas échéant, et a minima, par des sujets en quantité et de qualité équivalentes.

Les espaces libres* non affectés aux circulations et au stationnement sont aménagés en espaces verts*. Une superficie minimale de ces espaces aménagés en espaces verts* est imposée de manière spécifique par les articles 13 de chacune des zones.

Les espaces verts* sont paysagés et plantés d'arbustes ou d'arbres de haute tige et leur localisation doit être cohérente avec les transparences engendrées par les césures* et les fractionnements*, afin de participer à leur mise en valeur.

La localisation des espaces verts* est à privilégier aux alentours de la construction car elle permet de rafraîchir ses abords immédiats. La plantation d'arbres ou d'arbustes apporte en effet une protection solaire aux façades exposées au soleil en les ombrant efficacement.

Dans les zones UA, Uac, Uam, Uamt, UAE, UE la conception des espaces verts* permet une bonne visibilité et transparence depuis la rue.

Les essences plantées sont compatibles avec le code de l'environnement de la province Sud, en vue notamment :

- de protéger les espèces endémiques qui sont à privilégier ;
- de lutter contre les espèces envahissantes.

Dès leur création, les talus et les banquettes sont aménagés et plantés d'une végétation appropriée permettant de masquer les déblais et les remblais et de limiter l'érosion.

5.3 Clôtures

Dans les zones urbaines (UA, UB, UR, UE, UAE, UL et UT)

Les clôtures sont implantées en alignement* sur les voies ouvertes au public et emprises publiques, elles ont une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et sont ajourées (30% de vide minimum).

Sont interdites :

- les clôtures constituées de barbelés ou électrifiées,
- les clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts.

Dans toutes les zones

- Toute clôture (y compris sur limites séparatives et en fond de parcelle) a une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
- Les clôtures ajourées peuvent être posées au sol ou sur muret (mur bahut) d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétales. Pour le choix des espèces, il convient de se référer au code de l'environnement de la province Sud, en vue notamment :
 - de protéger les espèces endémiques qui sont à privilégier ;
 - de lutter contre les espèces envahissantes.
- Dans le cas de talus, les clôtures situées en limites de parcelles devront intégrer un dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales entre la clôture et le bas du talus pour éviter tout rejet direct sur l'espace public. Elles comporteront par ailleurs un dispositif de rétention des terres.
- Les clôtures des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC*), les clôtures directement liées à des constructions relevant de la Sécurité Civile ou de la Défense, ou les clôtures des immeubles classés ou inscrits aux monuments historiques, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

5.4 Mitoyenneté*

Les règles de mitoyenneté s'appliquent aux limites séparatives latérales. Lorsque la mitoyenneté latérale est autorisée par le présent règlement sur une seule limite (constructions jumelées) ou sur deux limites séparatives (constructions en bande), les règles de mitoyenneté imposent que les constructions soient implantées dans une proportion minimale de 30% du pignon*.

Article 6 – Stationnements

6.1 Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

Dimensions et aménagement du stationnement des véhicules motorisés

Le dimensionnement d'une place de stationnement d'un véhicule motorisé est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un projet paysager à part entière. Toute aire de stationnement extérieure assure l'ombrage suffisant des véhicules. Pour toute aire de stationnement de 4 places ou plus, au minimum, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre toutes les 4 places. Ces arbres devront être judicieusement répartis sur la nappe de stationnement afin de valoriser leur impact dans le paysage et de proposer aux piétons des espaces de confort et de sécurité.

Pour les aires de stationnement situées en toiture, l'ombrage pourra être assuré par des arbres en pots ou jardinières, ou par des dispositifs s'y substituant (pergolas, toiles tendues, treilles, etc.).

Pour les aires de stationnement accessibles par une rampe, sur une distance de 2,5 mètres en retrait de la limite de l'emprise publique ou de la voirie publique ou privée, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

Pour les aires de stationnement entourées de plusieurs bâtiments*, au moins deux côtés de celles-ci sont laissés libres de toute construction.

Pour les constructions à destination de bureaux, commerces et services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, toute nouvelle opération engendrant une aire de stationnement supérieure à 50 places ou toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places, 5 % des places de stationnement doivent être équipées d'un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

À l'exception de celles situées sur toitures, les aires de stationnements ne comportent pas de soubassements ni de parapets.

Normes de stationnement des véhicules motorisés

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	NORME PLANCHER (NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGÉES)
Habitation	
Habitation	1 place visiteur par tranche de 10 logements entamée, à partir de 10 logements
Sous-destination « Logement »	Se reporter à l'article 12 de chaque zone
Sous-destination « Hébergement »	0,2 place par logement
Hébergement hôtelier	
Sous-destination « Hôtellerie »	0,75 place par chambre
Sous-destination « Gîte rural »	1 place par chambre
Sous-destination « Écolodge »	1 place par chambre
Sous-destination « Camping »	1 place par emplacement
Bureaux	1 place par tranche de 35m ² entamée, avec un minimum de 2 places
Services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Commerces et Artisanat de proximité	
Pour les constructions d'une surface accessible au public inférieure à 300m ²	1 place par tranche de 60m ² entamée
Pour les constructions d'une surface accessible au public comprise entre 300m ² et 1000m ²	1 place par tranche de 50m ² entamée
Pour les locaux d'une surface accessible au public supérieure à 1000m ²	1 place par tranche de 40m ² entamée
Artisanat	
Artisanat (hors sous-destination « Artisanat de proximité »)	1 place par tranche de 80m ² entamée
Services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Commerces, Artisanat, Industrie, Entrepôt, Hébergement, Activité minière	
Dans le cas où les constructions nouvelles impactent l'écoulement du trafic sur le domaine public	Une aire de livraison peut être exigée sur le terrain d'assiette du projet en plus des autres places de stationnement exigées
Industrie, Exploitation agricole, Exploitation forestière, Activité minière, Entrepôt, CINASPIC*	Doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
Toute destination	Un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 m) est exigé par tranche de dix (10) places pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).

6.2 Dispositions générales pour le stationnement des cycles

Dimensions du stationnement des cycles

Une place de stationnement cycle équivaut à une surface minimale de 1,5 m² hors dégagement, couvert et disposant d'un système d'accroche.

Normes de stationnement des cycles

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	NORME PLANCHER (NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT CYCLE EXIGÉES)
Habitation	
Sous-destination « Logement »	Dans le cas d'un projet d'habitat collectif : un local cycle* d'une surface au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher* de l'opération, sans qu'elle ne puisse représenter une surface inférieure à 1,5 m ² par logement, et un local inférieur à 10m ² . Dans le cas d'un projet d'habitat individuel : non règlementé
Sous-destination « Hébergement »	Non règlementé
Hébergement hôtelier	1 place pour 15 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² entamée
Services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Commerces et Artisanat, CINASPIC*	1 place par tranche de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés entamée
Industrie, Exploitation agricole, Exploitation forestière, Activité minière, Entrepôt	Doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

6.3 Dispositions générales pour le stationnement des deux-roues motorisés

Dimensions du stationnement des deux-roues motorisés

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5 m x 1,20 m hors dégagements pour les 2 roues.

Normes de stationnement des deux-roues motorisés

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	NORME PLANCHER (NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGÉES)
Habitation	
Sous-destination « Logement »	<p>Dans le cas d'un projet d'habitat collectif : 0,5 place par tranche de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés entamée, sans être inférieure à 1 place et dans la limite de 10 places exigibles</p> <p>Dans le cas d'un projet d'habitat individuel : non réglementé</p>
Autres destinations et sous-destinations	<p>Dans le cas d'un parking supérieur ou égal à 20 places de stationnement : 1 place par tranche de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés entamée, sans être inférieure à 1 place et dans la limite de 10 places exigibles</p> <p>Dans le cas des parkings inférieurs à 20 places : Non réglementé</p>

6.4 Application des normes

Mode de calcul

Pour l'ensemble des normes précitées, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si elle est supérieure ou égale à 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs types d'activités indépendantes, la ventilation des surfaces entre chacune des affectations est prise en compte. Le nombre total de places exigibles est la somme du nombre de places exigibles pour chaque destination.

Modalités d'application

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces paysagers en pleine terre* et les espaces libres* ne sont pas pris en compte dans les surfaces de stationnement.

6.5 Dispositions particulières

Travaux de transformation d'une construction existante

- Lors d'une rénovation, transformation ou amélioration d'une construction existante, que celles-ci nécessitent ou non une autorisation d'urbanisme, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules, des cycles et deux roues ne s'appliquent que dans le cas d'une création de nouveaux besoins en stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de la construction.
- Lors de la rénovation, la transformation ou l'amélioration d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules, des deux-roues motorisés et des cycles ne s'appliquent pas.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*

Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération d'aménagement d'ensemble*.

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives liées à des destinations différentes. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Cette réduction, déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, est limitée à 15% du nombre total de places.

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.

Dans tous les cas, l'opération d'aménagement d'ensemble* dispose d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

Article 7 – Terrassements* et talus

Les terrassements* et talus sont limités au nécessaire pour la réalisation du projet envisagé afin de préserver la topographie et le fonctionnement naturel des bassins versants.

Les niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel* doivent être étudiés au plus près de celui-ci ; à cet égard la meilleure solution d'implantation doit être recherchée.

Des modes constructifs adaptés à la pente doivent être utilisés. Le relief doit guider l'étagement des constructions. La végétalisation du terrain* accompagne une bonne intégration urbaine du projet dans la pente et permet de répondre à l'objectif de préservation du grand paysage de la ville.

L'insertion du projet sera notamment appréciée dans son paysage lointain et au regard de l'impact visuel des talus envisagés.

Les différentes modalités d'implantation des constructions dans la pente sont exposées en annexe, dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

Lorsque les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol sont associés à la réalisation d'ouvrages, constructions ou installations, aucun terrassement* en déblais ou en remblais ne doit être entrepris avant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis de lotir ou de construire notamment).

Les terrassements* et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblai ou en remblai, s'ils dépassent 3 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales de 2m de largeur minimum.

Une bande non terrassée d'une largeur minimale de 1 mètre doit être préservée en limite de propriété. Cependant, les murs ou murets de soutènement peuvent être autorisés en limite du domaine public, dans la limite de 1 mètre de haut maximum, dans le cas spécifique des terrains* présentant une pente supérieure à 20% à l'état naturel, avant toute intervention.

Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres,
- menace la stabilité du fonds, assiette du projet, ou des fonds voisins,

une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent.

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

Article 8 – Protection des rivages et cours d'eau

Aucune construction ni dispositif de traitement des eaux usées ne peut être édifié à moins de six mètres des cours d'eau, cette distance est portée à 10 mètres pour le cours d'eau principal de la Dumbéa.

Conformément à la réglementation en vigueur, les propriétaires riverains de cours d'eau ne peuvent se clore par haie ou autre moyen inamovible qu'à une distance de quatre mètres des berges, afin de laisser libre la servitude de marchepied destinée à l'entretien et à la surveillance du cours d'eau par la puissance publique.

Dans cette zone de marchepied, les arbres et arbustes ne peuvent être élagués ou abattus que pour les nécessités d'entretien du cours d'eau.

Sans préjudice des prescriptions plus contraignantes notamment prises au titre du risque inondation, le niveau* habitable le plus bas de toute construction se situe à une hauteur de 60 cm au-dessus du niveau de la mer* pour la prise en compte du phénomène de montée des eaux.

Article 9 – Zone des pas géométriques

Dans le cas des constructions autorisées sur la zone des pas géométriques, le terrain* est constitué de la réunion de la parcelle considérée avec celle appartenant au domaine public maritime et faisant l'objet d'une convention d'occupation temporaire.

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

Article 10 – Zones à risques naturels

Dans les zones soumises à des risques d'inondation, identifiées par des études hydrauliques, l'autorité compétente délivre les autorisations d'occupation du sol en prenant en compte les données qui sont annexées au PUD, et conformément aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.

Dans les zones à risques géotechniques aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf à produire une étude d'un organisme compétent, établie à l'initiative et sous la responsabilité du pétitionnaire, définissant les dispositions techniques de construction, certifiant la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du terrain d'assiette du projet et des fonds voisins. Elle est accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception établi par l'organisme, est alors exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

Dans les espaces potentiellement amiantifères, pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher des services compétents, afin d'obtenir des préconisations de construction, d'aménagement et de conduite de chantier. Ces préconisations de travaux sont nécessaires afin de réduire le risque d'exposition à l'amiante environnemental, en amont de tout projet.

Ces zones de risques sont reportées dans les cartes de servitudes et annexes du présent PUD.

Article 11 – Éléments d'intérêt patrimonial

Tout projet garantit le maintien :

- de la qualité paysagère et des perspectives vers les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques de la province Sud ;
 - d'un cheminement doux le long du tracé de l'ancienne voie de chemin de fer.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE URBAINE CENTRALE

VOCATION DE LA ZONE :

La zone urbaine centrale « UA » a pour vocation dominante la mixité des fonctions dans un environnement urbain dense, de type centre-ville ou centralité

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UA correspond aux centralités et voies structurantes de la commune qui tiennent ou ont vocation à tenir une place importante dans le développement du territoire. Joutant notamment la ZAC de Dumbéa centre il s'agit d'un espace de transition avec le reste de la commune.

Zone mixte la plus dense de la commune, elle comprend de l'habitat, des bureaux, des commerces et services, de l'hébergement hôtelier ainsi que des équipements publics et privés. La zone a pour vocation de renforcer une mixité des usages et des fonctions, autour de centralités existantes, de voiries et d'espaces publics urbains structurants. Les densité et mixité autorisées permettent notamment d'encourager la transition numérique des territoires, la qualité d'aménagements urbains en zone dense tout en maîtrisant la croissance de la commune. Les petites zones UA le long de la RT1 permettent de créer des pôles économiques restreint dans l'objectif de rendre plus lisible l'offre commerciale et à l'inverse d'éviter la dilution le l'offre tout le long des voies structurantes.

La zone UA se distingue des zones résidentielles par :

- Le nombre et la variété de l'offre commerciale et de services publics et privés,
- Le nombre, la qualité et le rayonnement des équipements publics,
- Leur accessibilité par le réseau viaire et leur desserte en transports en commun.

Les autres espaces de densité et centralités de la commune hors de la zone UA se situent dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

La zone UA comprend trois zones indicées, Uac, Uam et Uamt autorisant des densités différentes :

- La zone indicée Uac impose l'implantation des constructions en alignement* par rapport à l'espace public ou aux voies publiques ou privées et sur au moins une limite séparative afin de correspondre aux fronts bâtis existants. La hauteur plus réduite des constructions autorisées permet également un épannelage créant une cohérence entre les zones centrales UA et les zones plus résidentielles voisines.
- La zone indicée UAm est un zonage plus dense accompagnant la création d'une centralité autour du projet de Marina à Nouré. Il est principalement dédié à l'habitat collectif avec la possibilité de commerces en rez-de-chaussée et aux équipements, aménagements et activités nécessaires au fonctionnement de la marina. Cette grande mixité vise à répondre tant aux besoins techniques spécifiques d'une marina qu'à la création d'un centre urbain secondaire animé, offrant une qualité de vie aux habitants du secteur. Pour conforter la forme urbaine d'une centralité, la construction sur une des deux limites y est obligatoire, ainsi que l'alignement* sur les voies et emprises publiques. Les constructions de ce zonage indicé sont autorisées sous condition de la réalisation préalable ou concomitante de la marina.
- La zone indicée Uamt est le zonage le plus dense, situé au centre du projet de Marina à Nouré, il comporte les mêmes règles que la zone indicée Uam avec une hauteur de constructions autorisée plus élevée pour permettre la réalisation de tours. Celles-ci viennent marquer la centralité du projet et permettre la création de « bâtiments signal » conférant une identité au projet et au seul front de mer de la commune facilement accessible au public. Les constructions de ce zonage indicé sont autorisées sous condition de la réalisation préalable ou concomitante de la marina.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UA définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

UA ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - de bureaux,
 - de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'artisanat de proximité et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, liées au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisées en Uam et Uamt sous conditions :

- Les constructions autorisées en zone UA dès lors qu'un porteur de projet dispose de l'ensemble des autorisations préalables à la réalisation d'une marina.
- Les constructions à usage d'artisanat dès lors qu'un porteur de projet dispose de l'ensemble des autorisations préalables à la réalisation d'une marina.

UA 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.

UA ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

UA ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

UA ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UA, ou toute partie de parcelle située en zone UA, doit avoir une surface minimale de 2 ares.

UA ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

PUBLIQUES ET PRIVEES, ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques :

- La façade principale* d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- La zone de retrait sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques, ne peut pas accueillir de stationnement de surface. Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre* de 3 mètres, comptée à partir des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques, et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse* n'est autorisée sur cette bande. Ce derniers alinéa ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - Rez-de-chaussée accueillant des activités économiques (commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou artisanat de proximité)
 - Pente de terrain* supérieure à 20%.

Les stationnements ou terrasses* réalisés dans l'espace de retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, sont aménagés en cohérence avec les parcelles voisines et de manière à ne pas impacter leur occupation (réduction des nuisances visuelles et sonores par des dispositifs tels que : écran végétal, claustra, etc.).

Sauf si la pente du terrain* est supérieure à 20%, les carports* et annexes* sont implantés par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques avec un retrait au moins égal à 8 mètres et sur une hauteur maximale de 4 mètres.

Si la pente du terrain* est supérieure à 20%, les carports* et annexes* peuvent participer au soutènement du terrain*.

Règle particulière : Dans le zonage indicé Uac

Les constructions sont implantées en alignement* par rapport à l'emprise publique et aux voies publiques ou privées.

UA ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Règle générale

Les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule limite séparative latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait, 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 la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Règle particulière : Dans le zonage indicé Uac

Les constructions sont implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction est implantée en retrait d'une ou des 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 la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites du fond de la parcelle

Règle générale

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Règle particulière : Dans le zonage indicé Uac

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes*

Règle générale

Les carports* et annexes* peuvent être implantés :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et du fond de parcelle.

Règle particulière : Dans le zonage indicé Uac

Les carports* et annexes* peuvent être implantés :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales et du fond de parcelle.

7.4 Locaux poubelles

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

Règle générale

Les constructions principales (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être 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 mètres.

Règle particulière : Dans le zonage indicé Uac

Les constructions principales (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être 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 3 mètres.

UA ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

L'emprise au sol* des constructions est au maximum de 50 %.

À l'exception des carports*, des locaux cycles et des terrasses* couvertes, les annexes* ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

Règle particulière : Dans les zones indicées Uac, Uam, Uamt

À l'exception des carports*, des locaux cycles et des terrasses* couvertes, les annexes* ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

Le reste est non réglementé.

UA ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La hauteur maximale des façades est de 13 mètres avec un attique* possible à 16 mètres maximum, sans dépasser R+3+attique*.

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

La hauteur maximale des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est non réglementée.

Règle particulière : Dans le zonage indicé Uam

La hauteur maximale des façades est de 31 mètres avec un attique* possible à 34 mètres maximum, sans dépasser R+9+attique*.

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

Règle particulière : Dans le zonage indicé Uamt

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

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

Règle particulière : Dans le zonage indicé Uac

La hauteur maximale des façades est de 10 mètres sans dépasser R+2.

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

UA ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

UA ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

Le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de parking en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts* résidentiels.

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

- Pour tous les logements : 1,5 places / logement,
- Pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.

Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

UA ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

- Pour les terrains* nus ou n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire accordé antérieurement au présent PUD : 20% minimum de la surface totale du terrain* doit être aménagé en espace vert.
- Dans les autres cas de terrains construits conformément à une autorisation d'urbanisme, le pourcentage minimum de la surface du terrain* qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre* est non réglementé.

La végétalisation du terrain* peut se faire en pleine terre* ou sur ouvrage. Ces surfaces végétalisées sont comptabilisées dans la surface d'espaces verts* selon la pondération suivante :

- Les espaces verts *en pleine terre* comptent à hauteur de 100% de leur surface dans le calcul des espaces verts* exigés,
- Les dalles végétalisées avec une épaisseur minimale de substrat de 60,00 cm comptent à hauteur de 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts* exigés,
- Les toitures végétalisées comptent à hauteur de 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts* exigés.

Pour l'ensemble des parcelles : La partie de terrain* non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts* paysagés ou en aires de jeux.

Lorsque des espaces verts* sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,60 mètre de hauteur de terre végétale.

Toute surface restant en pleine terre* est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m².

UA ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UB

ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

VOCATION DE LA ZONE :

La zone urbaine résidentielle « UB » a pour vocation dominante l'habitat.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UB correspond à des secteurs résidentiels où la vocation principale est l'habitat. Elle est principalement destinée aux habitations, équipements et activités d'accompagnement non génératrices de nuisances afin de conforter un cadre de vie de proximité de qualité.

Les zones résidentielles sont au nombre de quatre : UB1, UB2, UB3, UBk. Autorisant des densités de plus en plus faibles, les implantations en limites séparatives et surface d'activités autorisées sont adaptées à ces densités.

Pour toutes les zones UB, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sans dépasser R+1.

L'ensemble des zones résidentielles permet l'habitation, la restauration dans une limite de 300m² de SHON et les équipements publics. Puis selon leur indice, les zones les plus denses ont la possibilité de plus grandes surfaces d'activités tandis que les moins denses permettent des surfaces plus restreintes.*

- *La zone indicée UB1 permet :*
 - *70m² de SHON* de bureaux*
 - *150m² de surface ouverte au public pour l'artisanat de proximité, les commerces et les services*
- *La zone indicée UB2 permet :*
 - *35 m² de SHON* de bureaux*
 - *90m² de surface ouverte au public pour l'artisanat de proximité, les commerces et les services*
- *Les zones indicées UB3 et UBk permettent :*
 - *35 m² de SHON* de bureaux*
 - *60m² de surface ouverte au public pour l'artisanat de proximité, les commerces et les services*

Au-delà d'une mixité fonctionnelle pour permettre des quartiers dynamiques, la zone indicée UB1 est également située en continuité des zones centrales UA pour conforter et permettre la transition entre les centralités et zones résidentielles.

Les zones indicées UB2 et UB3 permettent une transition des espaces les plus denses vers les moins denses de la commune.

La zone indicée UBk joue un rôle particulier d'accompagnement des constructions au secteur des Koghis dont les équipements et l'accessibilité sont limités. Au regard de ces contraintes les conditions de construction y sont plus strictement encadrées (par exemple : taille des parcelles constructibles plus élevée et limitation du nombre de constructions par parcelle).

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UB définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

UB ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de restauration, dans la limite de 300m² de SHON*
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, liées au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sont autorisés selon les zonages indiqués :

En UB1, les constructions à usage :

- de bureaux, dans la limite de 70 m² de SHON* ;
- de commerces et services dans la limite de 150m² de surface ouverte au public ;
- d'artisanat de proximité dans la limite de 150m² de surface ouverte au public.

En UB2, les constructions à usage :

- de bureaux, dans la limite de 35 m² de SHON* ;
- de commerces et services dans la limite de 90m² de surface ouverte au public ;
- d'artisanat de proximité dans la limite de 90m² de surface ouverte au public.

En UB3 et UBk, les constructions à usage :

- d'habitation dans la limite d'une construction par parcelle ;
- de bureaux, dans la limite de 35 m² de SHON* ;
- de commerces et services dans la limite de 60m² de surface ouverte au public ;
- d'artisanat de proximité dans la limite de 60m² de surface ouverte au public.

UB 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.

UB ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Dans le cadre d'un groupement d'habitation ou d'un regroupement de parcelles, en UB1 et UB2, il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot.

UB ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

UB ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans les zones indicées UB1, UB2 et UB3

Règle générale

Pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UB 1, UB2 ou UB3, ou toute partie de parcelle située en zone UB1, UB2 ou UB3, doit avoir une surface minimale de :

- 6 ares, si la parcelle est raccordée au réseau communal d'assainissement collectif avec un traitement des eaux usées en extrémité du réseau,
- 10 ares, si la parcelle n'est pas raccordée au réseau communal d'assainissement collectif,
- 10 ares, si la parcelle est raccordée au réseau communal d'assainissement collectif mais qu'il n'existe pas de traitement des eaux usées en extrémité du réseau.

Règle particulière

Cette surface minimale est ramenée à 4 ares, lorsque la parcelle est issue d'une division antérieure à la date du rendu public du PUD et que cette parcelle est nue ou n'a pas fait l'objet d'un permis de construire antérieur au présent PUD.

Dans la zone indicée UBk, pour être constructible toute parcelle totalement située en zone UBk, ou toute partie de parcelle située en zone UBk, doit avoir une surface minimum de 25 ares.

Dans l'ensemble des zones UB, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

UB ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont 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) ou de l'emprise publique, au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres,
- Si la pente du terrain* est inférieure ou égale à 20%, les carports* et annexes* ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées, ou emprise publique,
- Si la pente du terrain* est supérieure à 20%, les annexes* ou carports* peuvent être autorisés en alignement* des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain* et être intégrés au dispositif de clôture. Cette disposition ne s'applique pas dans le zonage indicé UBk de la zone.

UB ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

- Zone UB1 : les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur au moins une des limites séparatives latérales,
 - soit en retrait des limites séparatives latérales.

- Zone UB2 : les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une seule limite séparative latérale,
 - soit en retrait de toutes les limites séparatives latérales.

- Zone UB3 et UBk : les constructions sont implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales.

Dans toutes les zones UB, lorsque la construction est implantée en retrait d'une ou des 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 la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites du fond de la parcelle

Dans toutes les zones UB, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes*

Dans les zones indicées UB1 et UB2, les carports* et annexes* peuvent être implantés en limite séparative latérale.

Dans les zones indicées UB3 et UBk, les carports* et annexes* sont implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales et du fond de parcelle.

7.4 Locaux poubelles*

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles* sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être 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 3 mètres.

UB ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

En zone UB1, l'emprise au sol* des constructions est au maximum de 30 %.

En zone UB2, l'emprise au sol* des constructions est au maximum de 25 %.

En zone UB3, l'emprise au sol* des constructions est au maximum de 20 %.

En zone UBk, l'emprise au sol* des constructions est au maximum de 10 %.

En dehors des carports* et des terrasses* couvertes, les annexes* ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 30m².

UB ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.

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

La hauteur maximale des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est non réglementée.

UB ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

Dans la zone indiquée UBk, afin de préserver la qualité paysagère et environnementale du site et de s'adapter aux contraintes naturelles, doivent être respectées les spécificités architecturales suivantes :

- Les toitures sont à 2 ou 4 pans,
- Les clôtures sont ajourées avec 50% de vide minimum et doublées d'une haie végétale,
- Le retrait entre les constructions et le domaine public est végétalisé en privilégiant un type de végétation adapté à la faune et à la flore du secteur des Koghis.

UB ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

UB ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

- Pour les terrains* nus ou n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire antérieur au présent PUD :
 - En UB1 et UB2 : 40% minimum de la surface totale du terrain* doit être aménagé en espace vert en pleine terre*,
 - En UB3 : 50% minimum de la surface totale du terrain* doit être aménagé en espace vert en pleine terre*,
 - En UBk : 60% minimum de la surface du terrain* doit être aménagé en espace vert en pleine terre*.
- Dans les autres cas de terrains* construits conformément à une autorisation d'urbanisme, le pourcentage minimum de la surface du terrain* qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre* est non réglementé.

UB ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE UR

ZONE URBAINE D'HABITAT RURAL

VOCATION DE LA ZONE :

La zone urbaine d'habitat rural « UR » a pour vocation dominante l'habitat péri-urbain de faible densité et les cultures vivrières.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond à des secteurs résidentiels ruraux de faible densité et pouvant accueillir des cultures vivrières.

Elle est destinée à l'habitat, aux activités économiques de surfaces limitées, aux hébergements hôteliers de type écolodge ou camping, et aux équipements et activités d'accompagnement non génératrices de nuisances afin de conforter un cadre de vie de proximité de qualité.

Le caractère rural de la zone est à préserver de l'urbanisation (mitage urbain), le cadre naturel de ces secteurs participe à la trame vert et bleue principale de la commune ainsi qu'aux grands corridors de biodiversité (ceux-ci sont indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Trame Verte et Bleue du présent PUD) .

Les possibilités de développement dans cette zone sont aussi considérées au regard de la capacité des réseaux, de la vulnérabilité des milieux naturels environnant (notamment aquatiques) et des risques (notamment inondation).

Ainsi le nombre de construction par parcelle reste limité et les surfaces de parcelles constructibles sont plus élevées qu'en zone urbaine résidentielle.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UR définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

UR ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées les constructions à usage :

- d'habitation dans la limite d'une construction par parcelle ;
- de bureaux dans la limite de 35m² de SHON* ;
- de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 60m² de surface ouverte au public ;
- d'écolodge et de camping ;
- d'artisanat de proximité dans la limite de 60m² de surface ouverte au public et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, liées au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

UR 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.

UR ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

UR ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre «Dispositions applicables à toutes les zones ».

UR ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UR, ou toute partie de parcelle située en zone UR, doit avoir une surface minimale de 30 ares.

UR ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont 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 la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les carports* et annexes* ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 3 mètres de la façade sur voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.

UR 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 la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites 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 de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes*

Les carports* et annexes* sont implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales et du fond de parcelle.

7.4 Locaux poubelles*

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

UR ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être 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 3 mètres.

UR ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions est au maximum de 20 %.

En dehors des carports* et des terrasses* couvertes, les annexes* ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 30m².

UR ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est non réglementée.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.

UR ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

UR ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

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 constructions à usage d'habitation : un minimum de 2 places par logement.

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

UR ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

- Pour les terrains* nus ou n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire antérieur au présent PUD : 60% minimum de la surface totale du terrain* doit être aménagé en espace vert en pleine terre*.
- Dans les autres cas de terrains* construits conformément à une autorisation d'urbanisme, le pourcentage minimum de la surface du terrain* qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre* est non réglementé.

UR ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UAE

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

VOCATION DE LA ZONE :

La zone urbaine d'activités économiques « UAE » a pour vocation dominante l'accueil d'activités économiques de nature commerciale, artisanale voire industrielle.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond à des secteurs d'activités économiques de nature commerciale, artisanale ou industrielle.

Permettant l'accueil de structures génératrices de nuisances, leur regroupement évite les conflits d'usage avec des zones plus calmes, notamment résidentielles.

Elle est ainsi destinée aux constructions pour tous types d'activités et exclue l'habitat, hormis les logements nécessaires au fonctionnement de la zone (gardiennage).

Cette zone concerne le pôle économique principal du centre-ville au sud de la commune, ainsi que des espaces de développement le long des voies structurantes : RT1 et le long de la voie express au sein du lotissement « Pointe à la Dorade » concentrant déjà des activités économiques correspondant à la vocation de cette zone.

Les autres secteurs d'activités économiques de la commune hors de la zone UAE se situent dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UAE définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

UAE ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit situé dans le corps de la construction principale et qu'il soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte.
- Les constructions à usage :
 - de bureaux,
 - de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de restauration,
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UAE 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.

UAE ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

UAE ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre «Dispositions applicables à toutes les zones ».

UAE ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle doit avoir une surface minimum de 5 ares.

UAE ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont 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 par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 4 mètres.

Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre* de 2 mètres, comptée à partir des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse* n'est autorisée sur cette bande. Dans tous les cas, le traitement végétal des parkings est imposé.

Les carports* et annexes* ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 4 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.

UAE 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 la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites 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 de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, la plantation d'une haie végétale est imposée en fond de parcelle.

7.3 Annexes*

Les annexes* éventuelles sont implantées en retrait, dans les mêmes proportions que les constructions.

7.4 Locaux poubelles*

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

UAE ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

UAE ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions est au maximum de 60 %.

En dehors des carports* et des terrasses* couvertes, les annexes* ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

UAE ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des rez-de-chaussée est au minimum de 3 mètres.

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

La hauteur maximale des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est non réglementée.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 14 mètres.

UAE ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

UAE ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit respecter les dispositions de l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

UAE ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

- Pour les terrains* nus ou n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire antérieur au présent PUD : 20% minimum de la surface totale du terrain* doit être aménagé en espace vert en pleine terre*.
- Dans les autres cas de terrains* construits conformément à une autorisation d'urbanisme, le pourcentage minimum de la surface du terrain* qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre* est non réglementé.

Toute surface de pleine terre* est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m².

UAE ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

ZONE UE

ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

VOCATION DE LA ZONE :

La zone urbaine d'équipements « UE » a pour vocation dominante l'accueil des équipements d'intérêt général.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond à des secteurs dotés d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou ayant vocation à en recevoir pour la qualité de vie des quartiers environnants.

Elle est destinée aux constructions et installations, publiques ou privées, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Cette destination de constructions est définie à l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones.

Ces constructions et installations peuvent avoir des formes urbaines hétéroclites, ainsi les règles les encadrant sont peu contraignantes.

Cette zone permet également l'habitat limité aux nécessités de ces équipements (gardiennage ou maintenance) et certaines installations classées pour la protection de l'environnement liées au fonctionnement de la zone.

Principalement située au sein de fonciers communaux ou publics, cette zone concerne parfois des fonciers privés identifiés pour leur qualités géographiques et topographiques notamment. Localisée principalement à proximité des polarités, cette zone participe au confortement ou à la création des centralités et offre un accès privilégié aux équipements.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UE définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

UE ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit situé dans le corps de la construction principale et qu'il soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles à la vocation de la zone et liées au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage.

UE 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.

UE ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

UE ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

UE ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

UE ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

UE 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 supérieur à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites 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 du fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes*

Non réglementé.

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

Non réglementé.

UE ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UE ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UE ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

UE ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

UE ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

- Pour les terrains* nus ne faisant pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PUD : les espaces libres* entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts*
- Dans les autres cas, de terrains* construits conformément à une autorisation d'urbanisme, l'aménagement des espaces libres* entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement est non réglementé.

UE ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

ZONE URBAINE DE LOISIRS

VOCATION DE LA ZONE :

La zone urbaine de loisirs « UL » a pour vocation dominante l'accueil des équipements et aménagements liés aux activités de loisirs.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond à des secteurs dotés d'équipements ou aménagements de loisirs ou destinés à accueillir des activités de loisirs en zone urbaine. Sans être naturels, ces sites sont bâtis de manière peu dense et la qualité paysagère et la vocation récréative, sportive ou culturelle sont à préserver et à mettre en valeur pour assurer la qualité de vie des habitants.

Relativement mixte, cette zone est destinée aux activités économiques liées aux loisirs, à l'habitat nécessaire pour leur fonctionnement, aux activités de restauration dans une limite de 100m² de SHON, à l'hébergement hôtelier et aux équipements et installations non génératrices de nuisances pour la qualité d'usage des sites concernés.*

Située au sud de la commune à proximité du centre-ville et du « croissant vert », cette zone offre des espaces de nature en ville.

Au nord de la commune, cette zone se situe le long de la Dumbéa et a pour but de centraliser les activités de loisirs au sein de quelques sites pour en limiter les impacts sur la rivière et ses rivages. Une zone UL est également en haut des Koghis correspondant à un site actuel de loisirs et à fort potentiel.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UL définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

UL ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum de 1 logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte ;
- les constructions à usage de commerces et services et d'artisanat de proximité rattachées à une activité de loisirs dans la limite de 50m² de SHON* totale ;
- les constructions à usage de restauration, dans la limite de 100m² de SHON* totale ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, liées au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UL 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.

UL ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

UL ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

UL ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

UL ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

UL 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 supérieur à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites 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 de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes*

Les annexes* éventuelles sont implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, dans les mêmes proportions que les constructions.

UL ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

UL ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UL ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est non réglementée.

La hauteur maximale des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est non réglementée.

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

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.

UL ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

UL ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

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

UL ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Non réglementé.

UL ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UT

VOCATION DE LA ZONE :

La zone urbaine touristique « UT » a pour vocation dominante l'accueil des activités touristiques.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond à deux secteurs faisant l'objet de projets touristiques structurants pour la commune.

Le premier se situe à la Couvelée, proche de la rivière et du Trou des Nurses, à proximité des zones agricoles, naturelles ou rurales pour un projet d'hébergements touristiques s'intégrant à la zone et bénéficiant aux activités de « loisirs nature » actuelles situées dans le secteur.

Le second dans les hauteurs des Koghis à proximité des zones de loisirs existantes et des espaces naturels de la chaîne.

Cette zone est principalement destinée aux constructions à usage de restauration, hébergement hôtelier avec 60% minimum de surface réservée aux espaces naturels pour permettre leur intégration paysagère, minimiser leur impact et conserver le caractère fortement végétalisé de ces zones. Il s'agit de conforter la vocation touristique et récréative de ces secteurs en permettant l'implantation de constructions à usage d'hôtel et autres formes d'hébergement touristique et services accompagnant l'activité touristique tout en préservant le cadre naturel privilégié de ces zones.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UT définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

UT ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum de 1 logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte ;
- les constructions à usage de restauration ;
- les constructions de commerces et services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et d'artisanat de proximité liées à la vocation touristique de la zone ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, liées au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UT 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.

UT ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

UT ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

UT ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UT, ou toute partie de parcelle située en zone UT, doit avoir une surface minimum de 30 ares.

UT ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont 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 la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les carports* et annexes* ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 3 mètres de la façade sur voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.

UT 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 la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites 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 du fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes*

Les carports* et annexes* sont implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales et du fond de parcelle.

7.4 Locaux poubelles*

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être 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 3 mètres.

UT ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UT ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.

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

La hauteur maximale des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) et des aménagements à usage de loisirs est non réglementée.

UT ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

UT ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

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 constructions à usage d'habitation : un minimum de 2 places par logement.

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

UT ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

- Pour les terrains* nus ou n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire antérieur au présent PUD : 60% minimum de la surface totale du terrain* doit être aménagé en espace vert en pleine terre*.
- Dans les autres cas de terrains* construits conformément à une autorisation d'urbanisme, le pourcentage minimum de la surface du terrain* qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre* est non réglementé.

Pour l'ensemble des parcelles : La partie de terrain* non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts* paysagés ou en aires de jeux.

Toute surface de pleine terre* est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m².

UT ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NP

ZONE NATURELLE PROTEGEE

VOCATION DE LA ZONE :

La zone naturelle protégée «NP » a pour vocation dominante la protection et la mise en valeur des espaces en raison 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.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

(EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond aux espaces à protéger en raison de leur qualité (sites, espèces ou paysages), de leur potentiel biologique ou géologique, de leur participation à la trame verte et bleue ou de leur simple caractère d'espaces naturels.

Le maintien à l'état naturel doit être assuré et sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à des services publics et les exploitations ou activités compatibles avec la vocation de la zone.

La surface de cette zone est considérable pour préserver le « poumon vert » de l'agglomération. Principalement située dans la chaîne, comprenant les réserves naturelles, cette zone se situe également le long des cours d'eau, sur les reliefs moins importants de la commune et sur les îlots.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone NP définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

NP ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- les constructions à usage de refuge ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage.

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.

NP 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.

NP 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 imperméabilisées.

NP ARTICLE 4 - DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est trop complexe, en raison de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

NP ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

NP ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

NP ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

NP ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

NP ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

NP ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

NP ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

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

NP ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone NP, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements perméables.

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

NP ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Non réglementé.

NP ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NLT

ZONE NATURELLE DE LOISIRS ET DE TOURISME

VOCATION DE LA ZONE :

La zone naturelle de loisirs et de tourisme «NLT» a pour vocation dominante la valorisation d'espaces naturels dont l'état naturel doit être préservé.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond à des espaces naturels pouvant être aménagés pour permettre des usages de loisirs et de tourisme. L'état naturel doit néanmoins être préservé, et les pratiques doivent être respectueuses des sites.

Ainsi les possibilités de construction et installations y sont limitées et sont soit liées aux activités de loisirs et tourisms, soit liées aux nécessités de la zone, ou correspondent à certains services publics ou d'intérêt collectif.

En outre les constructions d'hébergement hôtelier possibles sont des « écolodge », définis à l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones comme des constructions démontables, s'intégrant dans le milieu naturel et dont l'impact sur l'environnement est évité, réduit ou compensé.

Cette zone se situe notamment le long de la Dumbéa pour des secteurs de loisirs correspondant à cette vocation, sur le littoral afin de développer les accès au lagon, le long du tracé de l'ancienne voie de chemin de fer pour faciliter sa mise en valeur. Au sud de la commune, la zone NLT offre également des espaces naturels de respiration au sein de lotissements ou entre zones urbaines.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone NLT définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

NLT ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte ;
- les constructions à usage d'écologie ;
- les constructions de commerces et services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et d'artisanat de proximité liées à la vocation de la zone naturelle de loisirs ;
- les constructions à usage d'équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- les constructions à usage de refuge ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage.

NLT 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.

NLT 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 imperméabilisées.

NLT ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est trop complexe, en raison de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

NLT ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

NLT ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

NLT ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

NLT ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

NLT ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est non réglementée.

La hauteur maximale des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est non réglementée.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.

NLT ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

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

NLT ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

NLT ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Non réglementé.

NLT ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NM

ZONE NATURELLE D'EXPLOITATION MINIÈRE

VOCATION DE LA ZONE :

La zone naturelle d'exploitation minière « NM » a pour vocation dominante l'accueil des activités minières et d'exploitations de carrières.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond à des espaces naturels pouvant être aménagés pour permettre des usages d'exploitations minières ou de carrières.

Elles sont situées sur les sites de carrières existantes et dont l'exploitation est actuelle.

L'état naturel doit néanmoins être préservé et la réhabilitation en espace naturel du site envisageable. Les possibilités de construction et installations y sont donc limitées, et sont soit liées aux activités d'exploitation de mine et carrière, soit liées aux nécessités de la zone ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone NM définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

NM ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte ;
- les constructions destinées à l'exercice des activités minières et d'exploitations de carrières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

NM 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.

NM ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

NM ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

NM ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

NM 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 de mines ou carrières, 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.

NM 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 de mines ou carrières, sauf en cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau.

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 de mines ou carrières, sauf en cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau.

7.3 Annexes*

Les carports* et annexes* sont implantés en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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

Non réglementé.

NM ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

NM ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

NM ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

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

NM ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

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

NM ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Non réglementé.

NM ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AC

ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE

VOCATION DE LA ZONE :

La zone agricole constructible « AC » a pour vocation dominante la mise en valeur d'espaces en raison de l'existence d'une exploitation agricole ou de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone correspond aux espaces agricoles et forestiers, exploités ou non, et aux espaces avec un potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ; à la résidence principale de l'exploitant ; aux activités compatibles avec la vocation de la zone, notamment les constructions de gîte rural ou camping rattachés à un gîte rural ; à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'à des services publics.

Cette zone agricole est située au nord de la commune, principalement dans les plaines alluviales de la Dumbéa.

Dans un objectif de conservation du cadre de rural naturel de cette partie de la commune, la taille des parcelles constructibles est de 30 hectares, sauf exceptions, afin d'éviter le mitage urbain et l'implantation de trop nombreuses constructions nouvelles.

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone AC définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

AC ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- les constructions nécessaires à la résidence principale de l'exploitant ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les constructions à usage de gîte rural et camping rattaché à un gîte rural ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AC 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.

AC ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 3 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

AC ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 4 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones ».

AC ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

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

1. dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau ;
2. pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents et dans ce cas, la demande doit être motivée par l'amélioration des conditions d'exploitation ;
3. pour les gîtes ruraux et refuges, et campings rattachés ;
4. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
5. pour les partages successoraux ou actes assimilés.

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

Dans les cas 3 et 4 susmentionnés, l'opération foncière doit être limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, après avis des services compétents.

AC ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont 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.

AC 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.

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

Non réglementé.

AC ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, de gîte rural et camping, l'emprise au sol* de la construction est au maximum de 20%.

Le reste est non réglementé.

AC 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.

AC ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

AC ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones »

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

AC ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Non réglementé.

AC ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

ZONE À URBANISER

VOCATION DE LA ZONE :

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

La zone à urbaniser dite « AU stricte » n'a pas de vocation dominante déterminée tandis que la zone à urbaniser dite « AU indicée » a pour vocation dominante celle déterminée dans le règlement de zone correspondant à l'indice.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Cette zone à urbaniser, stricte ou indicée, correspond à des secteurs encore naturels ou insuffisamment équipés qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

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

- *Inscrire de façon stratégique, des réserves d'espaces à fort potentiel de développement, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à plus ou moins long terme.*
- *Inciter à la réflexion sur une occupation et une utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées pour ces zones ainsi qu'avec les orientations du Projet de Ville.*
- *Intégrer l'aménagement de zones en cohérence avec le développement de la commune.*

Les zones AU dont la vocation est déjà déterminée se situent à proximité de zones déjà construites ou sur des sites faisant l'objet de projets de développement identifiés dont la réalisation est prévue à court ou moyen terme.

Les zones AU strictes correspondent à des réserves foncières à proximité de projets urbains identifiés qui sont urbanisables à plus long termes et dont la vocation précise n'est pas encore arrêtée.

Secteur de Katiramona : les zones AU de ce secteur sont contigües à la nouvelle centralité du quartier et ainsi directement liées à des zones urbaines. Les zones déjà indicées sont les premières pouvant être ouvertes à l'urbanisation pour compléter cette centralité. La distinction entre zones urbaines indicées ou non indicées dans ce secteur permet un phasage du développement du secteur.

Secteur du Pic Jacob : Ces deux zones AU indicées « UE » ont pour vocation l'accueil des équipements d'intérêt général. La superficie considérable de ces zones pourrait permettre l'accueil d'équipements structurants pour l'ensemble du territoire, notamment pour les grands projets de l'État.

Secteur de Nouré : Les zones AU de ce secteur sont contigües avec le projet de développement d'une Marina. La vocation urbaine (UA et UB) de ces zones est en lien avec cette nouvelle centralité. La

RAPPELS :

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone AU définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain* est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations et leurs documents graphiques.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux doivent respecter les éventuelles servitudes d'utilité publique*. Celles-ci sont reportées en annexes.

répartition entre zones indicées ou non indicées permet un phasage du développement du secteur, notamment en fonction de l'arrêt de l'exploitation de la carrière voisine.

Secteur des Koghis : Ces zones AU sont situées au niveau du site de loisirs historique des Koghis. Elles permettent de conforter ces activités de loisirs tout en prenant en compte les contraintes de capacité des réseaux.

Secteur sud à l'ouest de la VE2 : Cette zone AU a pour vocation d'accompagner la résorption des squats développés sur la zone.

Secteur de l'Entre deux mers : Ces zones AU, contigües au centre-ville et aux activités économiques de celui-ci ont pour vocation de conforter son développement tout en prévoyant une transition vers les zones plus résidentielles au sud et à Nouméa.

ZONE AU « STRICTE » D'URBANISATION À LONG TERME

Avant toute ouverture à l'urbanisation, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage.

Les constructions et aménagements autorisés par le présent article doivent être conçus de manière à permettre une remise en état du site en cas de démantèlement de ceux-ci.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone.

ZONE AU « INDICÉE » D'URBANISATION À MOYEN TERME

Avant toute ouverture à l'urbanisation, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage ;
- des constructions isolées à condition qu'elles soient desservies par la voirie et par les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qu'elles ne soient pas contraires à la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone.

OUVERTURE À L'URBANISATION

Dès lors qu'elles sont desservies à proximité et de manière suffisante pour l'ensemble de la zone par les voies publiques et réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et, le cas échéant, d'assainissement, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est réalisée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Selon le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, il existe différentes procédures d'ouvertures à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « stricte » se traduit par la mise en œuvre d'une procédure de ZAC, de modification ou de révision du PUD.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « indicée » peut se faire selon les mêmes procédures ou l'approbation par la commune de documents prévus par le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie et définissant des objectifs de développement et le programme de réalisation des voiries et réseaux à l'intérieur de la zone.

LEXIQUE

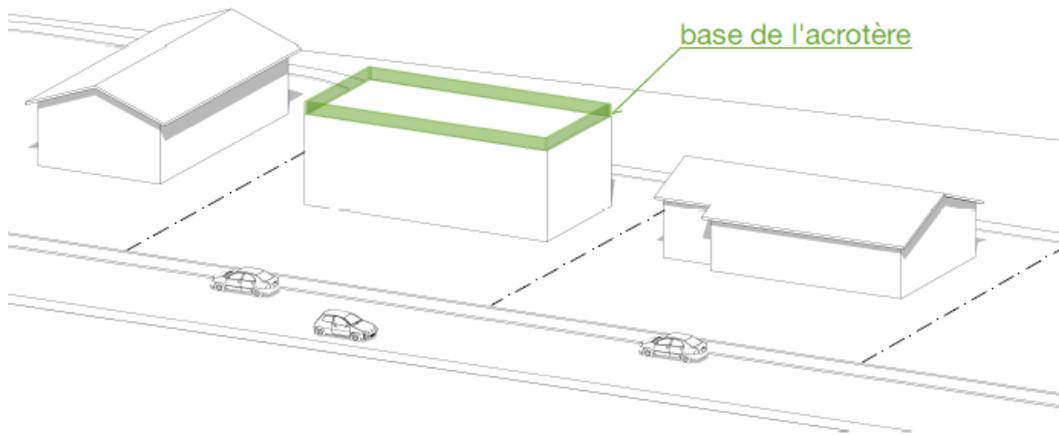
Lexique

- **Abris de jardin :**

Construction secondaire d'une surface inférieure à 15m² destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machine, mobilier de jardin, vélo, etc.

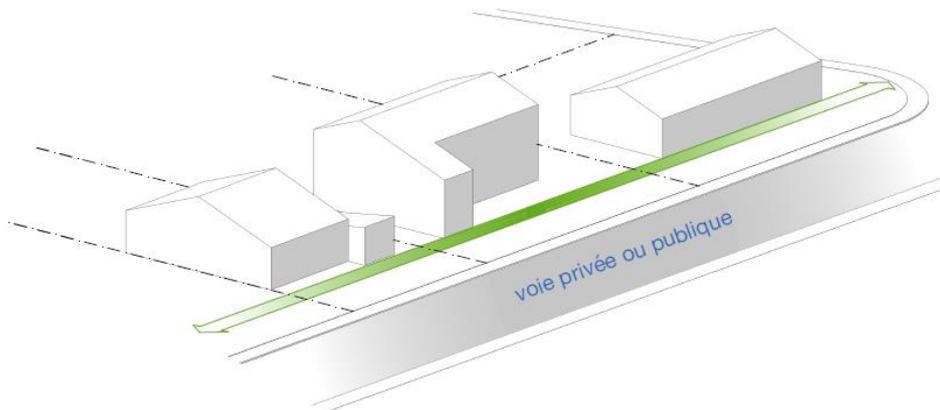
- **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit* ou de la terrasse*, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou ajouré.



- **Alignement**

L'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire, etc.) correspond à la limite entre les propriétés riveraines et le domaine public ou les voies publiques ou privées.



- **Annexes**

Les annexes correspondent aux constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale, situées sur le même terrain* que la construction principale, accessibles indépendamment de celle-ci, et implantées isolément ou accolées à cette dernière.

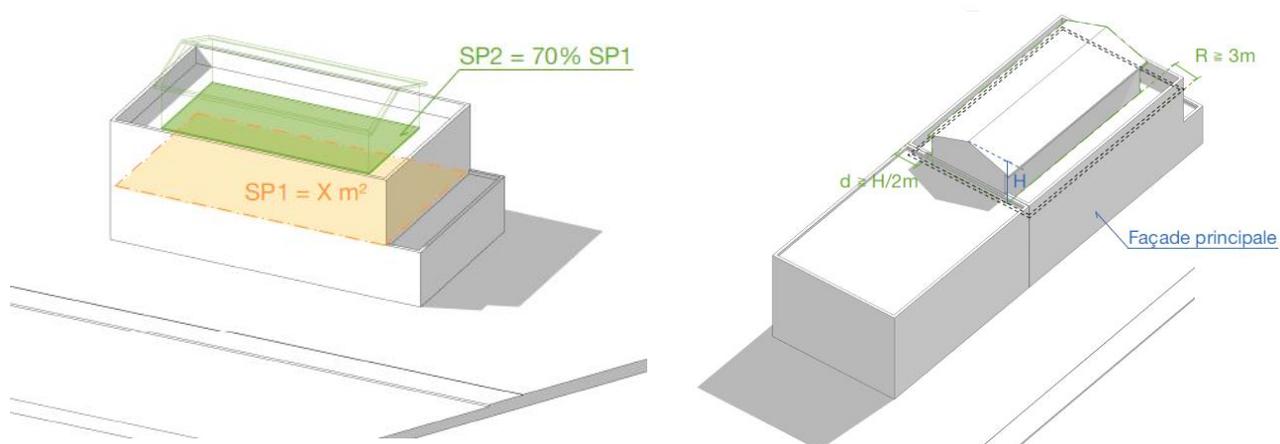
Elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité.

Sont considérés notamment comme des annexes : garages, abris de jardin*, abris à vélos et poussettes, caves, remises, celliers, buanderies et les terrasses* couvertes...

Les locaux poubelles* ne sont pas comptés dans les annexes.

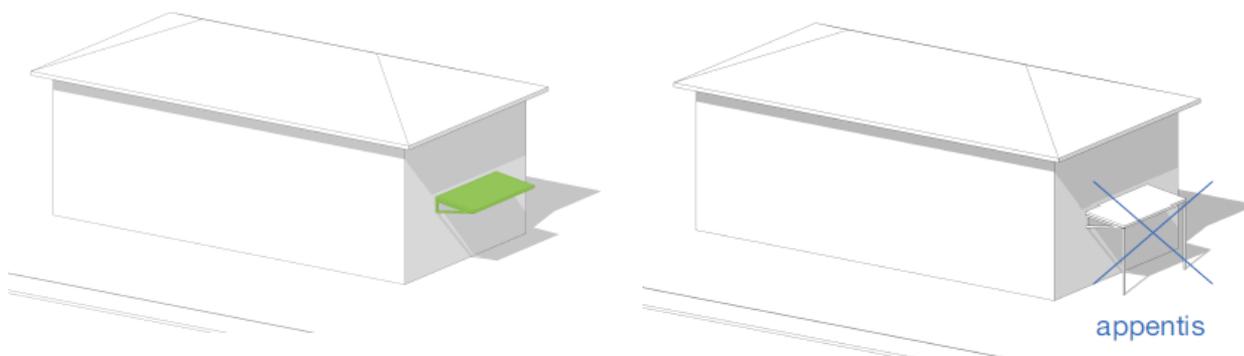
Attique

L'attique est le dernier niveau* d'une construction dont la surface de plancher* est inférieure à 70% de la surface de plancher* de l'étage* situé directement en-dessous. Il est situé en retrait du plan des façades principale et arrière, et éventuellement en retrait des façades latérales. Le retrait des façades latérales est obligatoire en cas de préexistence d'un attique voisin en retrait et interdit en cas de constructions mitoyennes. Tout retrait se définit par une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur de l'attique, sans être inférieur à 3 mètres en façade principale*.



Auvents

Un auvent est un petit toit en surplomb, ou en saillie sur un mur et non soutenu par des poteaux. (appentis)



Bâtiments

Sont considérés comme tels, les fondations et leurs appuis, les murs, les planchers, les toitures, ainsi que les aménagements faisant corps avec eux, à l'exclusion de ceux qui peuvent en être facilement détachés ou encore de ceux qui, en raison de leur nature et de leur importance, justifient une inscription distincte en la même qualité.

Carpports

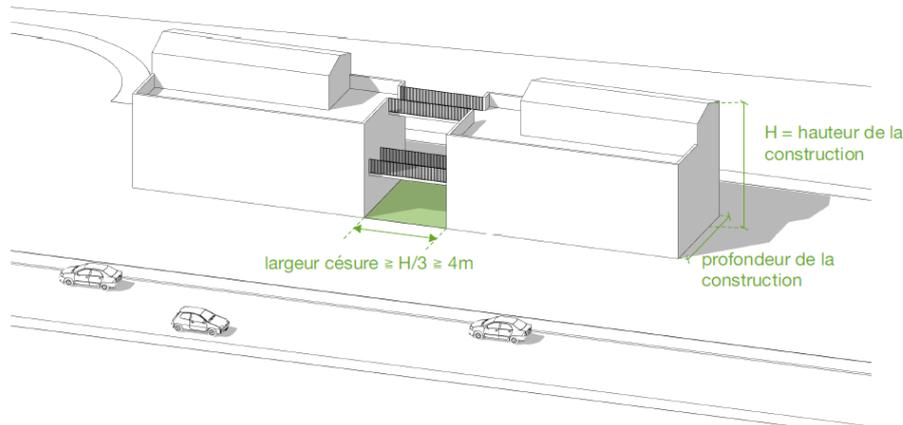
Les carports correspondent aux constructions secondaires situées sur le même terrain* que la construction principale, implantées isolément ou accolées sans être fermées ni intégrées à cette dernière (un carport doit être ouvert sur 3 ou 4 cotés), et ayant pour destination le stockage des véhicules. Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité.

· Césure

La césure est un dispositif architectural ayant pour objectif de rompre un linéaire bâti entre deux constructions, les constructions engendrées étant reliées physiquement par un escalier, un bandeau, un balcon...

La césure est un espace ouvert :

- sur une hauteur et une profondeur égales à celle de la construction la plus haute et la plus profonde
- sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les constructions édifiées en façade publique,
- sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les autres bâtiments*.

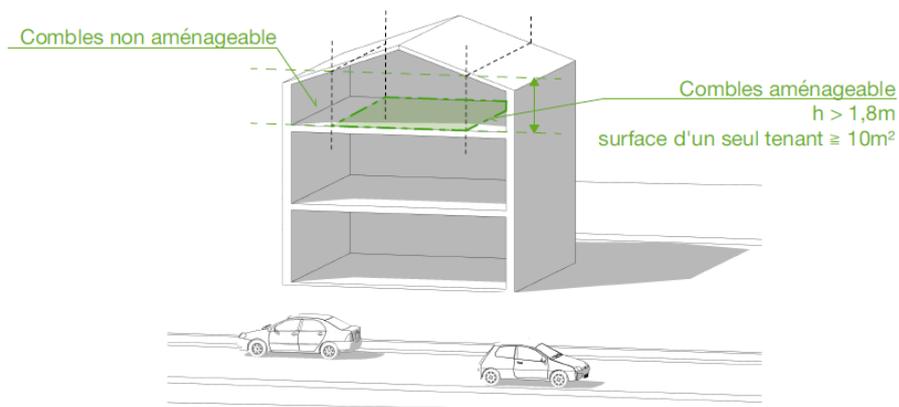


· CINASPIC

Acronyme de la destination de construction « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » (cf. Article 2 des dispositions applicables à toutes les zones)

· Combles

Les combles désignent les volumes compris entre la dalle -ou le plancher le plus haut- et la toiture d'un bâtiment*. Ils sont dits aménageables si l'espace compris entre la dalle hors œuvre et la partie la plus basse de la charpente est supérieure à 1,80m, sur une surface minimum de 10m² d'un seul tenant.



- **Destinations des constructions**

cf . Article 2 des dispositions applicables à toutes les zones.

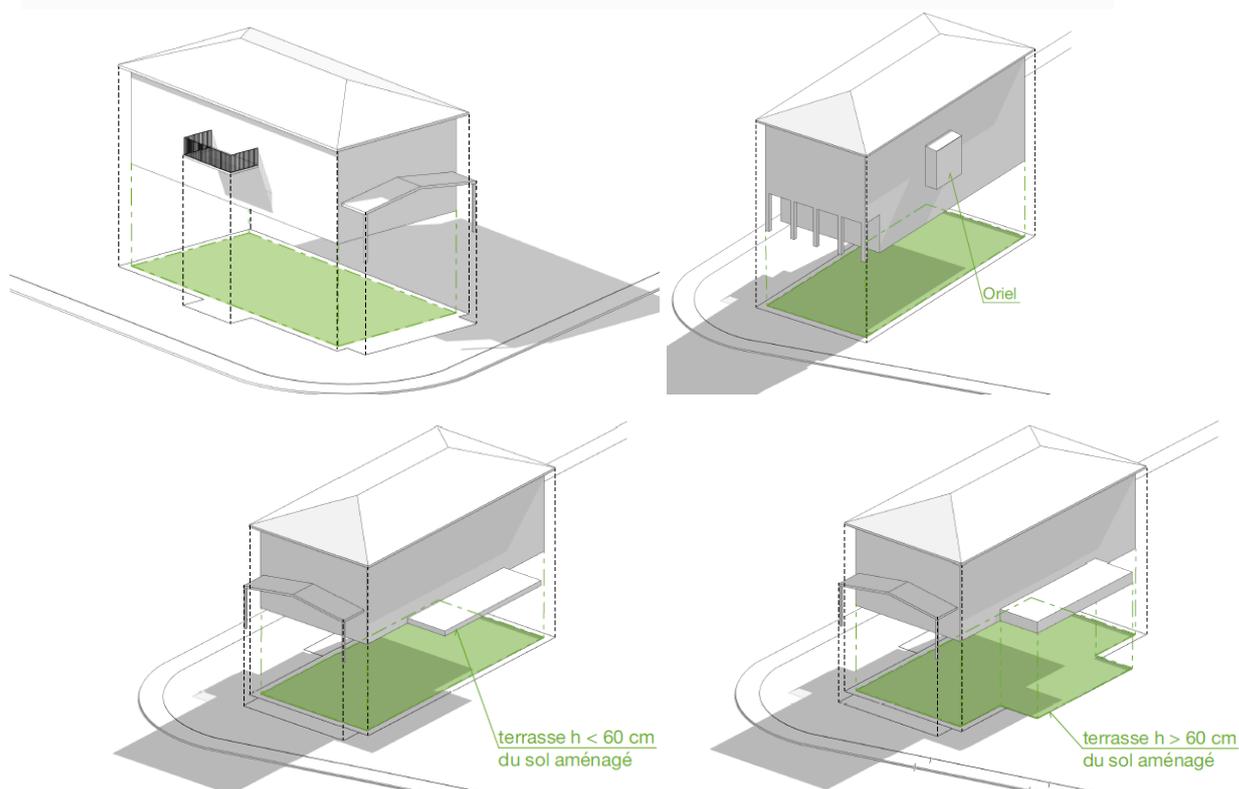
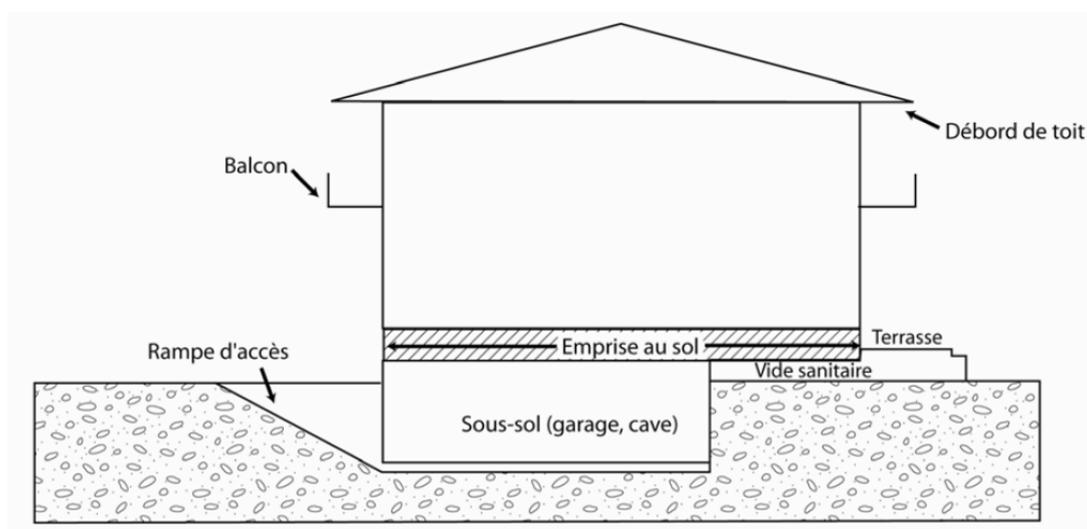
- **Égout du toit**

Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie récupérées ensuite par un chéneau ou une gouttière.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol de l'enveloppe géométrique de la construction, exception faite des saillies (débords de toit, balcons, escaliers extérieurs...), terrasses* à même le sol et piscines ou bassins.

Les pergolas et ombrières végétalisés, et les ouvrages d'architecture décoratifs (porches, portiques, bassins, passerelles...) sont également exclus de l'emprise au sol.



- **Espaces libres**

Espaces libres de constructions, excluant tout élément de construction en surplomb ou en tréfonds, et excluant tout espace vert.

- **Espaces verts**

Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins.

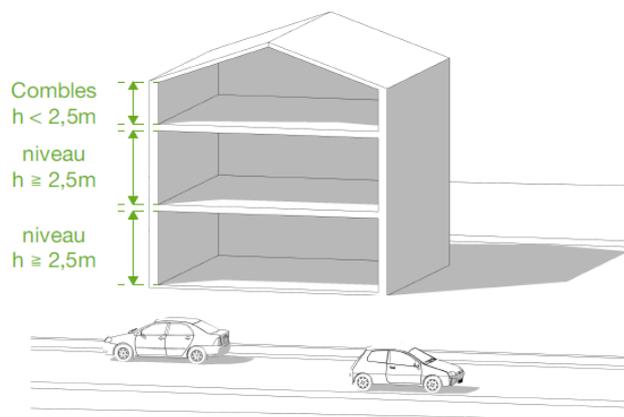
- **Étage ou niveau**

Espace compris entre deux planchers superposés, du niveau hors œuvre de la dalle basse au niveau hors œuvre de la sous-face du plancher supérieur.

Cet espace est supérieur à 2,5m pour constituer un étage ou niveau.

Les combles* aménageables constituent un étage ou niveau.

Les mezzanines ne sont pas comptabilisées comme un niveau.



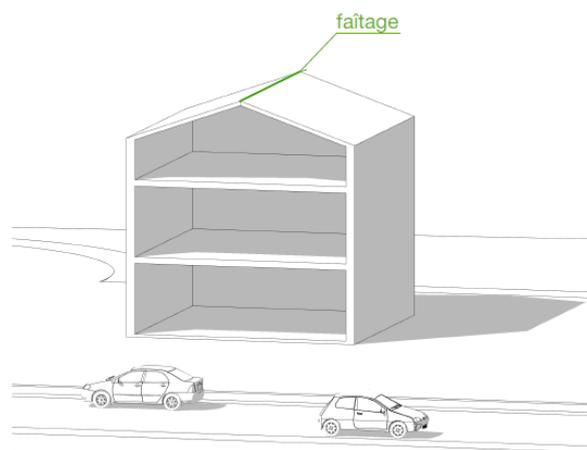
- **Façade principale**

Façades donnant sur les voies publiques ou privées ou donnant sur une emprise publique. Elle comporte des baies principales et/ou secondaires.

Dans le cas d'une parcelle en angle, toute façade sur voie ou emprise publique doit être traitée comme une façade principale.

- **Faitage**

Ligne de jonction de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



- **Foisonnement**

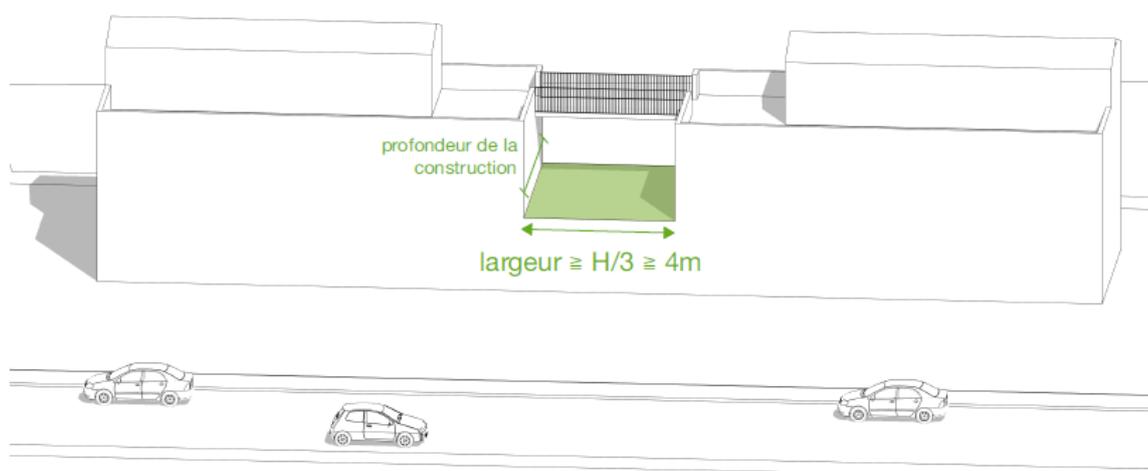
Principe de conception des parcs de stationnement qui s'appuie sur le fait que tous les usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément.

- **Fractionnement**

Le fractionnement est un dispositif architectural ayant pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau) ou de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche).

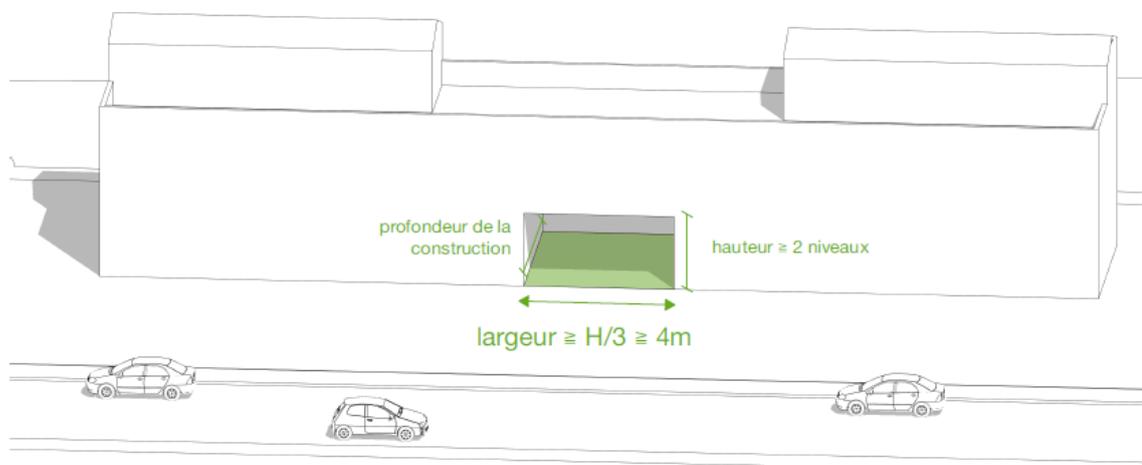
Le fractionnement sous forme de créneau est un espace ouvert sur :

- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à un niveau*.



Le fractionnement sous forme de porche est un espace ouvert sur :

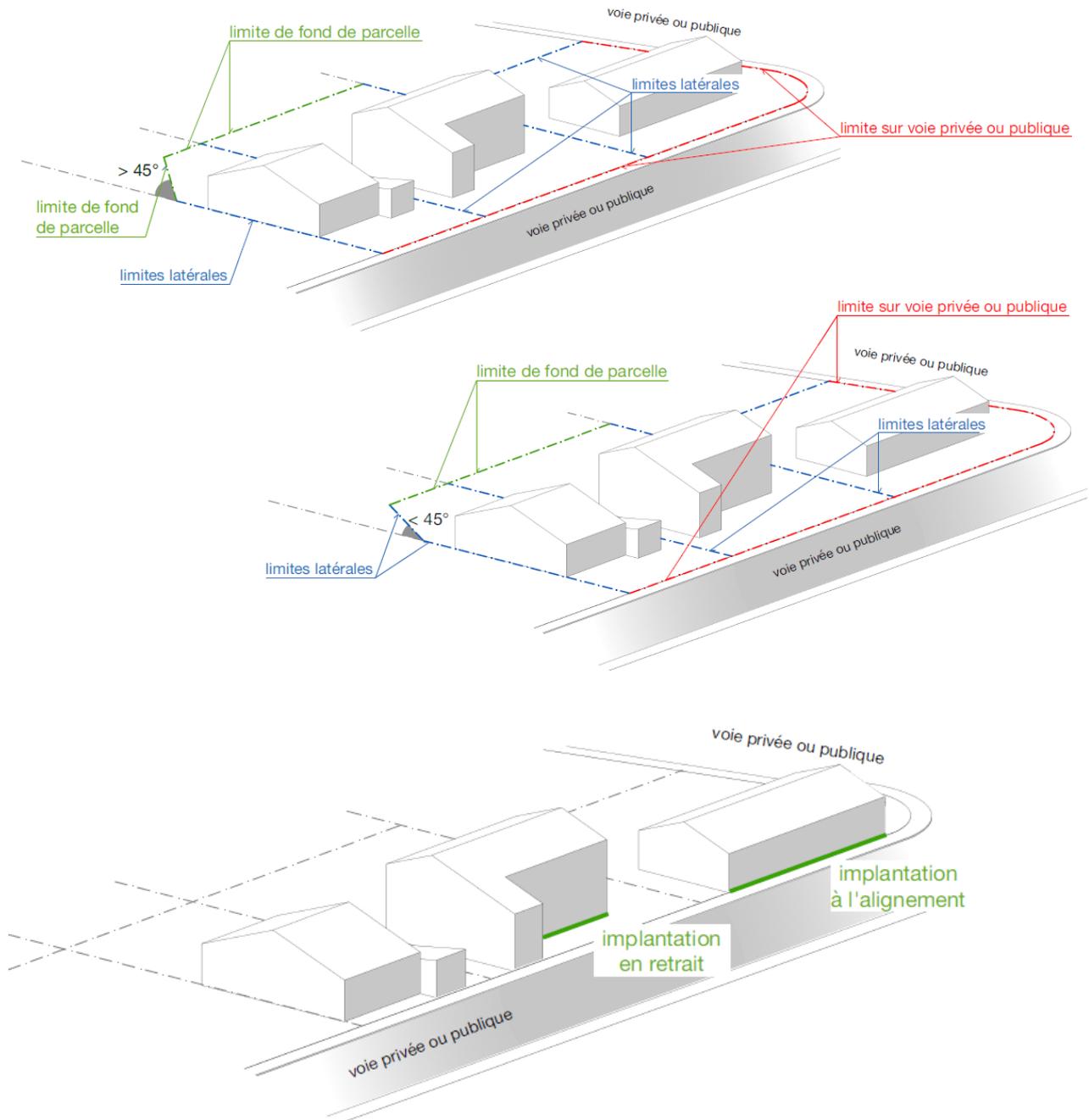
- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à deux niveaux*.



- **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, emprises publiques et limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre parcelles privées. Elles sont soit :

- Latérales, et séparent deux parcelles qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- De fond de parcelle, et séparent deux parcelles sans avoir de contact avec des voies ou emprises publiques.



- **Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Ces installations sont encadrées par le code de l'environnement de la province Sud.

- Local cycle :

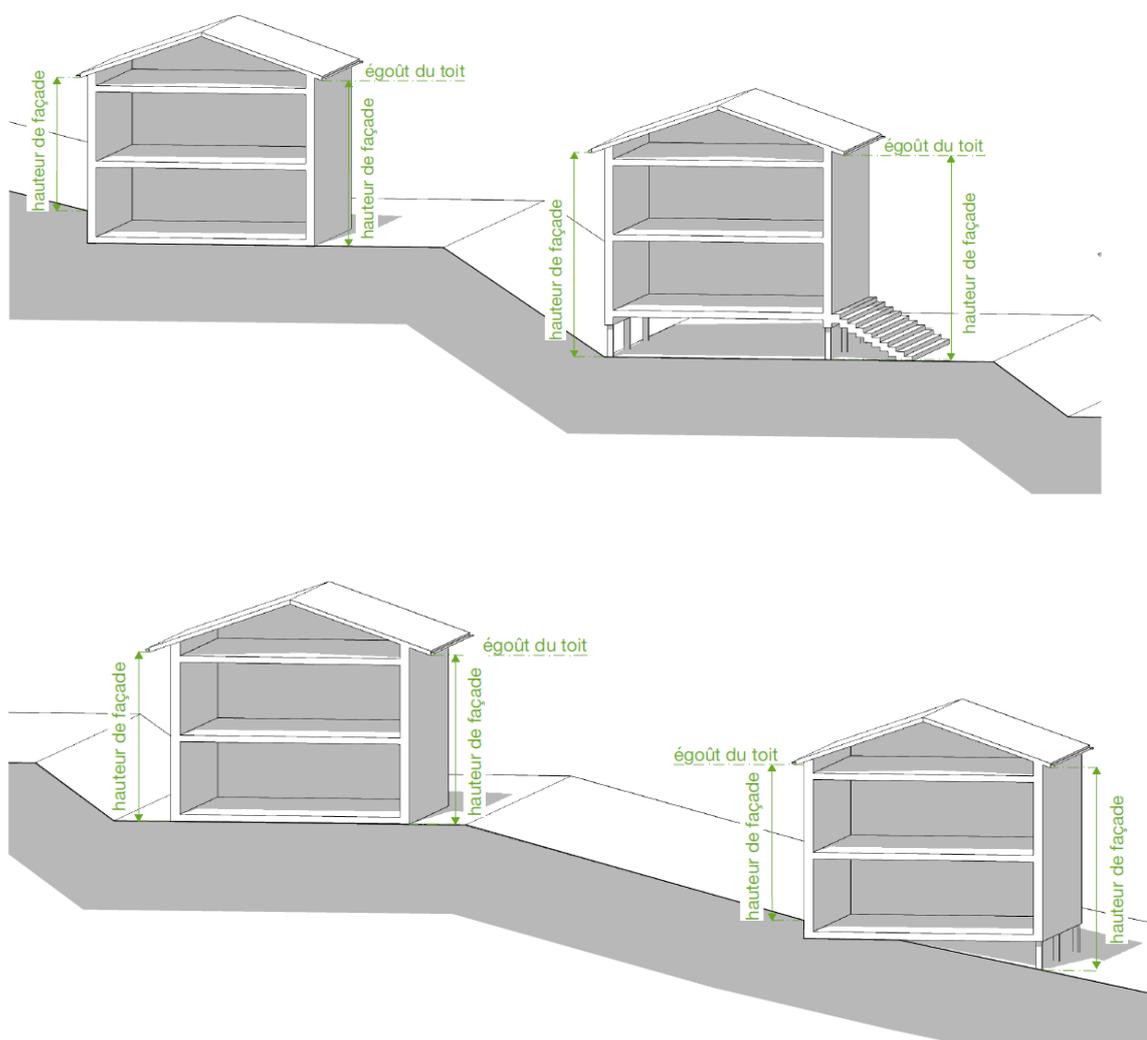
Le local nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des cycles a une surface supérieure ou égale à 10m², est couvert, éclairé et distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Il peut être intégré au bâtiment* d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il comporte un système de fermeture sécurisé.

L'organisation du local pour le stationnement des cycles tient compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Les places de stationnement réservées aux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment*, et être équipées d'un dispositif d'accroche sécurisé. Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments*, au moins un local est aménagé par bâtiment*, ou à défaut, l'espace commun de stationnement est situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

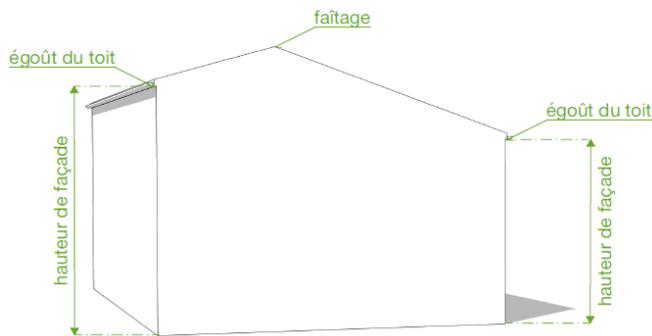
- Mesure des hauteurs de construction

Niveau de sol aménagé : Il s'agit au droit de tout point de la construction, soit :

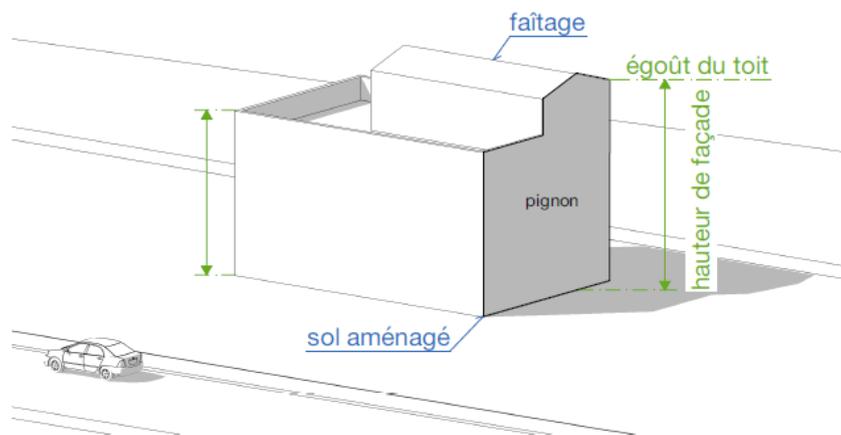
- du niveau du terrain naturel*, si celui-ci ne reçoit pas de modification en vue de l'édification de la construction, hors épaisseur d'espaces verts* ;
- du niveau de la plate-forme accueillant la construction, hors épaisseur d'espaces verts*, de revêtement, et hors merlons ou remblais décoratifs.



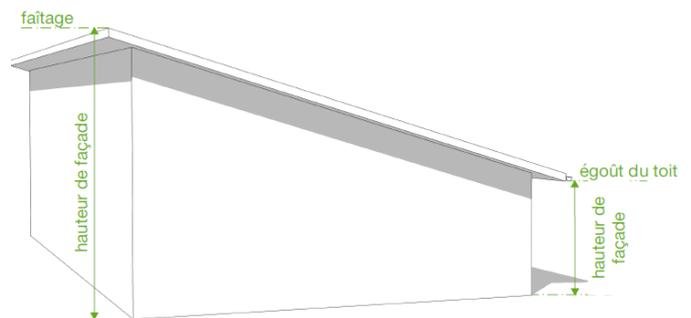
Hauteur de construction : La hauteur de la construction correspond à la hauteur de façade la plus haute, mesurée par rapport au niveau du sol aménagé, et ceci en tout point de la construction, selon le type de toiture considéré.



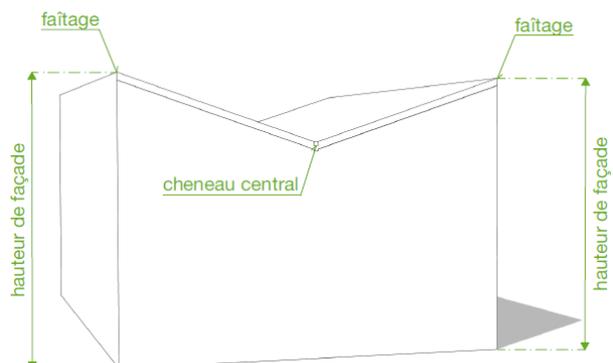
- Pour les toitures à pentes : la hauteur de façade est mesurée à l'égoût le plus haut des toits*



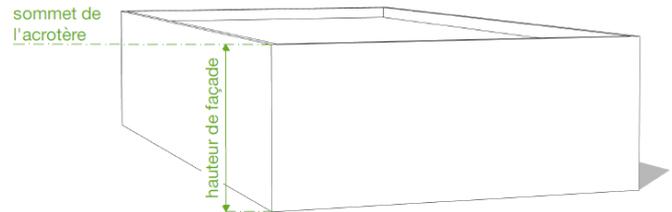
- pour les toitures monopentes : du côté où il n'y a pas d'égout*, la hauteur de façade est mesurée au faitage* le plus haut,



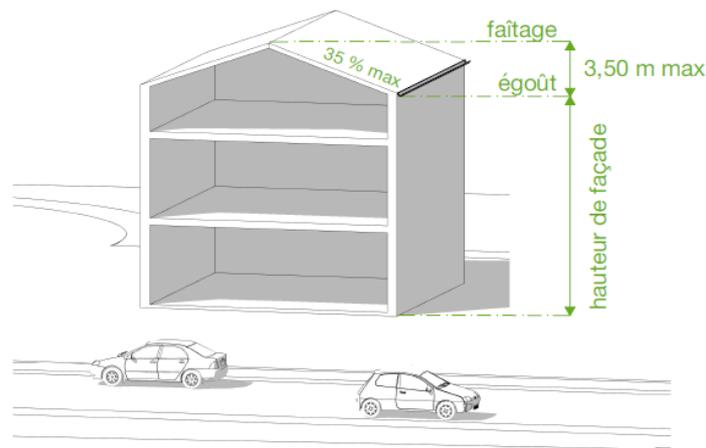
- pour les toitures possédant un chéneau central situé en partie basse ou pour les toitures en contre pente : la hauteur de façade est mesurée aux faitages* les plus hauts,



- pour les toitures terrasses : la hauteur de façade est mesurée au niveau fini de l'acrotère* le plus haut
- Pour les toitures terrasses végétalisées, le point haut est calculé au pied de l'acrotère*



Dans tous les cas, la différence entre l'égoût* et le faitage* ne doit pas dépasser 3m50 et 35% de pente maximum, en tout point.



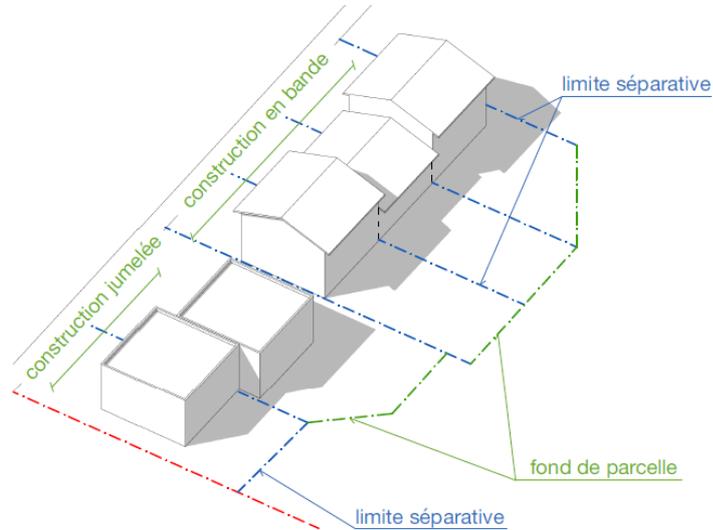
Les toitures mansardées sont interdites.

La hauteur des pilotis* et soubassements est comptée dans la mesure des hauteurs. Cependant, lorsque les pilotis* et soubassements ont une hauteur inférieure à 1,5m sur les terrains* d'une pente supérieure à 25% (à l'état naturel), ils ne seront pas comptés dans la mesure des hauteurs.

Lorsque le niveau* du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de hauteur est au plus égal à 1,50 mètres.

- **Mitoyenneté**

La mitoyenneté caractérise un mur qui sépare deux terrains* ou deux immeubles contigus qui appartiennent à des propriétaires distincts - et voisins. La mitoyenneté entraîne un régime juridique particulier sur le mur mitoyen, similaire aux régimes de la copropriété et de l'indivision. La mitoyenneté peut être autorisée par le règlement de chaque zone sur une seule limite ou sur deux limites séparatives.



- **Niveau de la mer**

Le niveau de la mer est défini par la « laisse des plus hautes eaux » qui correspond à la courbe altimétrique 1 mètre du réseau de nivellement général de la Nouvelle-Calédonie (NGNC). Ce niveau est notamment indiqué sur l'application www.géorep.nc.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

Une opération d'aménagement d'ensemble correspond à la réalisation dans un même projet de plusieurs constructions aux destinations multiples et complémentaires (par exemple : un projet de lotissement avec équipements, bureaux et commerces).

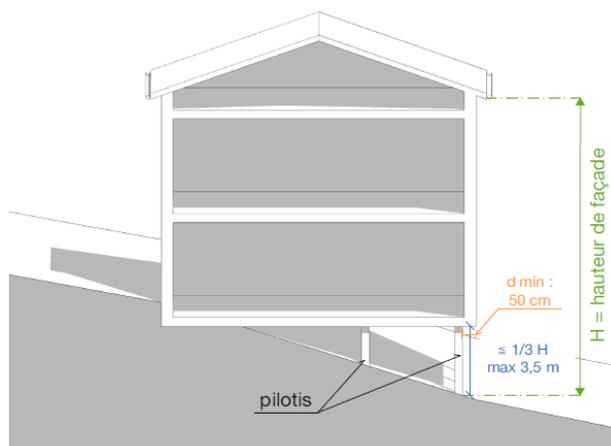
- **Pignon (mur)**

Un mur pignon est une façade latérale d'un bâtiment* ou d'une construction ne comportant pas de baie principale. Dans les zones UA et UAE, les murs pignons en façade sur rue sont interdits.

- **Pilotis**

La hauteur maximale des pilotis ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur de la façade, sans toutefois excéder 3,5m, sauf en zones inondables.

En cas de pilotis, la demande d'autorisation d'urbanisme comporte, dans le volet paysager, une précision sur la qualité de l'aménagement entre les pilotis.



- **Pleine terre (espace de) :**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Il est non artificialisé ou son revêtement est perméable ;
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations au droit de propriété privée et à l'usage du sol, qui peuvent grever toute parcelle. Elles sont instituées par la loi dans un but d'intérêt général au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations de transport de produits chimiques...). Une servitude d'utilité publique peut par exemple rendre inconstructible un terrain* situé sous une ligne à haute tension électrique.

Ces servitudes ont un caractère d'ordre public. Aucun particulier ne peut y déroger unilatéralement, et leur respect fait l'objet de contrôles, notamment lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme en plus des prescriptions du PUD et peuvent contraindre ou interdire les constructions.

Ces servitudes sont classées en quatre catégories : la conservation du patrimoine, l'utilisation de certaines ressources ou équipements, la défense nationale, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques. Les servitudes d'utilité publique sont annexées au PUD.

La Servitude d'Utilité Publique diffère de la servitude de droit privé librement consentie entre propriétaires privés, telle que la « servitude de desserte » autorisant l'accès à une parcelle privée par une autre parcelle privée.

- **SHON - Surface de plancher* Hors Œuvre Nette SHON**

La surface de plancher* hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher* de chaque niveau* de la construction. La surface de plancher* hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher* hors œuvre :

- Des combles* et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- Des bâtiments* ou des parties de bâtiments* aménagés en vue de la circulation et du stationnement des véhicules,
- Des bâtiments* affectés au stockage des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 « relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher* hors œuvre des constructions ».

- **Surface de plancher**

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

- **Terrain**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

- **Terrain naturel**

Terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction.

- **Terrassements**

Ensemble des ouvrages destinés à modifier, provisoirement ou définitivement, les formes naturelles d'un terrain* en vue de la réalisation de travaux. Les fouilles, déblais, remblais, tranchées, talutage, nivellement, décapages, excavations sont des ouvrages de terrassement. Aucun terrassement en déblai ou en remblai ne peut être entrepris avant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (notamment d'un permis de lotir ou de construire).

- **Terrasse**

Une terrasse est une plateforme extérieure ouverte sur trois côtés, accolée et directement accessible depuis la construction principale, et repose sur une structure porteuse. Elle peut être cimentée, dallée, pavée, ou sous forme de Deck.

La terrasse couverte est considérée comme une annexe*.

La terrasse non couverte fait partie de la construction principale et n'est donc pas comprise ni dans les annexes* ni dans les carports*.

- **Voie publique**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.