



Plan Urbanisme Directeur

RÈGLEMENT ÉCRIT

Mars 2024 - Version soumise à Enquête Publique



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3	Article 16 – Éléments d'intérêt patrimonial	36
Champ d'application du PUD	4	Dispositions applicables aux zones urbaines.....	37
Dispositions communes à toutes les zones.....	11	Zone UA.....	38
Article 1 – Champ d'application du règlement	12	Zone UB	43
Article 2 – Destination des constructions	13	Zone UR	48
Article 3 – Accès et voiries	18	Zone UAE	52
Article 4 – Desserte et raccordement aux réseaux.....	19	Zone UE	57
Article 5 – Caractéristique des parcelles	21	Zone UL.....	60
Article 6 – Implantation des Constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques	22	Zone UT	64
Article 7 – Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives	22	Zone UP	68
Article 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	23	Zone UM.....	72
Article 9 – Emprise au sol des Constructions.....	23	Dispositions applicables aux zones naturelles	76
Article 10 – Hauteur des Constructions	23	Zone NP	77
Article 11 – Aspect extérieur des Constructions	27	Zone NLT	80
Article 12 – Stationnement	29	Zone NM.....	84
Article 13 – Espaces libres et plantations	34	Dispositions applicables aux zones agricoles	88
Article 14 – Terrassements et talus	34	Zone AC	89
Article 15 – Zones à risques naturels	36	Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	94
		Zone AU	95
		Lexique.....	99

* * *

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.

PRÉAMBULE



CHAMP D'APPLICATION DU PUD

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Païta, à l'exception des *terres coutumières* qui demeurent régies par la coutume. Ces dernières sont toutefois identifiées au plan de zonage.

Le PUD sert à instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, telles que les permis de construire, les déclarations préalables, les permis de lotir, les divisions foncières et les détachements-rattachements.

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il établit un **diagnostic** de la commune, c'est-à-dire un état des lieux multithématique. Il s'agit d'un relevé factuel basé sur les données officielles disponibles.

Il justifie ensuite les orientations du développement de la commune exposées dans le **projet de territoire**. Ce sont les perspectives de développement choisies par la commune basées sur le diagnostic territorial.

Il expose ensuite la traduction réglementaire du projet de ville en présentant le zonage et précise les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation éventuellement choisies.

RÈGLEMENT¹

Il est constitué de pièces écrites et graphiques.

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

Le règlement écrit édicte les règles applicables à toutes les zones, les règles spécifiques à chaque zone, et le lexique des termes utilisés.

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

ANNEXES

Certaines sont informatives et correspondent à de simples préconisations, d'autres sont d'application stricte et recensent les servitudes d'utilité publique¹. Leur liste est établie et la carte des servitudes les représente graphiquement. Ces servitudes, établies par d'autres réglementations, sont opposables tout comme les dispositions du règlement du PUD.

L'objectif est alors de retrouver l'ensemble des règles applicables à une parcelle dans le PUD.

OAP - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des éléments de précisions sur un secteur ou une thématique particulière pour répondre à ses enjeux particuliers. Elles indiquent d'une manière souple, c'est-à-dire dans un rapport de compatibilité, les éléments à prendre en compte dans les projets qui doivent alors concourir à la réalisation de l'orientation.

¹ Le **règlement** du PUD ainsi que les **servitudes d'utilité publique** sont les **éléments opposables du PUD**, c'est-à-dire utilisés pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) nécessaires aux projets de construction neuve, d'extension*, de réhabilitation, de reconversion, etc.

Structure du règlement du PUD

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



Le **règlement graphique**, aussi appelé **zonage**, est la carte qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, naturelles, et 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, intérêt écologique, 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 les documents graphiques).

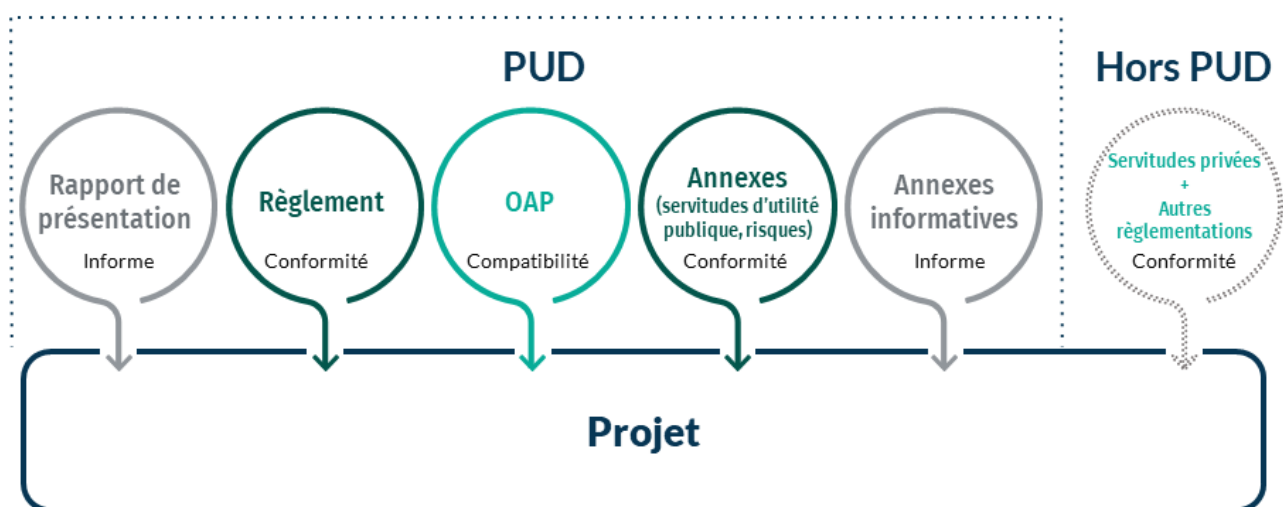
La conformité du projet au règlement du PUD, et le cas échéant sa compatibilité avec les OAP, sont contrôlées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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 celles-ci n'étant pas instruites dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

En effet, les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie la conformité du projet par rapport 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.

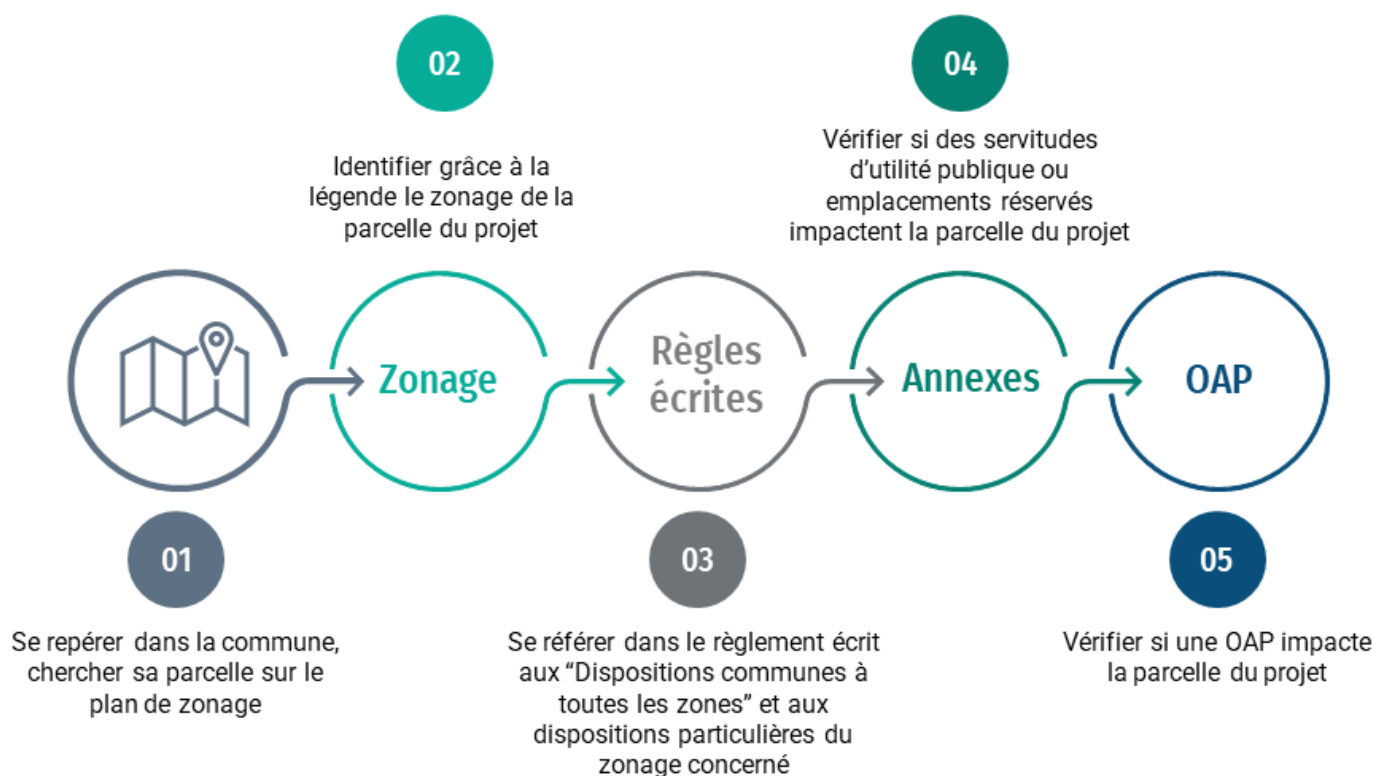
CONFORMITÉ OU COMPATIBILITÉ ?

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 l'autorité compétente en matière d'urbanisme 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 les 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) :

- les autorisations délivrées au titre de la réglementation environnementale,
- les autorisations ou déclarations ICPE,
- les autorisations de déversement des eaux usées,
- les études géotechniques,
- les autorisations d'urbanisme commercial,
- les avis préalables relatifs aux établissements recevant du public (ERP),
- 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, agricoles et de terres coutumières.

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 diversité 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 (stricte ou indicée) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, cette zone peut être ouverte à l'urbanisation :

- 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 documents 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 dites « 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'espaces 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 et au sein desquels 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 zonage et demeurant régies par la coutume. Le présent règlement ne s'y applique pas.










Ces cinq types de zones peuvent chacun comporter des zones indicées et éventuellement des sous-secteurs 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 centrales « UA » qui ont pour vocation dominante la mixité des fonctions dans un environnement urbain dense avec des zones indicées "UA1" et "UA2"
-  des zones urbaines résidentielles « UB1 », « UB2 », « UB3 » qui ont pour vocation dominante l'habitat et dont les indices caractérisent des zones de moins en moins denses
-  des zones urbaines d'habitat rural « UR1 », « UR2 », « UR3 » qui ont pour vocation dominante l'habitat péri-urbain de faible densité et dont les indices sont des zones de moins en moins denses
-  des zones urbaines d'activités économiques « UAE 1 » et « UAE2 » 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 urbaines portuaires et aéroportuaires « UP » qui ont pour vocation l'accueil des constructions, équipements et aménagements liés aux activités aéroportuaires de la Tontouta
-  des zones urbaines militaires « UM » qui ont pour vocation l'accueil des constructions, équipements et aménagements liés aux activités militaires

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 de 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 et 2 : Occupations et utilisations des sols interdites et autorisées,
- Articles 3 et 4 : Obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies,
- Article 5 : Caractéristiques des parcelles,
- Articles 6,7 et 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 COMMUNES À TOUTES LES ZONES



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le règlement du PUD et ses documents graphiques sont opposables à toute personne 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 pour la protection de l'environnement* (ICPE) qu'ils soient ou non soumis à une autorisation d'urbanisme au titre du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Adaptations mineures

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 une autorisation d'urbanisme, ne respecte pas les dispositions applicables du présent PUD 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. Les travaux aggravant la non-conformité de la construction peuvent également être autorisés dès lors qu'ils visent exclusivement à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'isolation phonique ou thermique, ou que ces travaux permettent d'améliorer la performance énergétique ou de développer la production d'énergie renouvelable.

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

Conformément à l'article Lp. 112-17 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, 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 PUD :

- 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
 - pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ou technologique survenue depuis moins de deux ans, dans le respect des emplacements réservés et marges de recul.

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

Afin de préciser le sens donné à chacune d'elles dans le présent règlement, ces destinations sont définies comme suit :

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 type cases et farés ;
- les bungalows ;
- les mobil homes et les habitats démontables type yourtes, cabanes, container ;
- les logements de fonction et chambres de services ;
- les chambres d'hôtes : chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des visiteurs, 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 ;

- les ateliers d'artistes, utilisés par des artistes exerçant sur leur lieu d'habitation, à condition que la surface hors œuvre nette d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la SHON totale. Dans le cas contraire, ils sont assimilés à l'artisanat.

Lorsqu'une construction à usage d'habitation est permise en lien avec une activité agricole, de loisirs ou touristique, c'est au demandeur de justifier le caractère agricole, de loisirs ou touristique de son activité établi par l'organisme compétent.

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 retraites 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 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 et les services directement associés.

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 élire domicile, en lien avec une exploitation agricole et compatible avec celle-ci. Le gîte rural est limité à cinq clés pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes avec une emprise au sol maximale de 100m² de SHON. L'accueil est assuré par l'exploitant agricole.

Dans le cas d'un projet de construction de gîte rural, l'autorisation de construire prend en compte le caractère agricole justifié par le demandeur, et établi par l'organisme compétent.

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.

Les « bureaux » se distinguent des « activités de services » par leur vocation à ne pas accueillir de clientèle de manière régulière.

Les bureaux des administrations publiques et assimilées ainsi que les sièges des associations relèvent de la destination « CINASPIC ».

Commerces et services ou 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 la destination « Commerces et services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », les locaux de stockage (entrepôts, réserves, etc.), ne doivent pas représenter plus du tiers (1/3) de la surface totale de la construction.

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).

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.

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, toilettage 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** » 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'usinage 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, pensions animalières, 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'entrepôt 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'État, 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 ou animales, 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 VOIRIES

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 parcelle.

Pour les lotissements et groupements d'habitations de plus de 4 logements, les entrées charretières sont réalisées lors de la création des lots.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, notamment 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Les accès des véhicules sont localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain ;
- les aménagements et équipements situés dans l'emprise de la voirie ;
- la présence des réseaux existants ;
- la préservation de la salubrité publique.

La pente des rampes d'accès est inférieure ou égale à 20%. Un linéaire de 2,5 mètres est inférieur à une pente de 10% en limite de parcelle pour l'accès aux voies publiques ou privées ou emprises publiques. Par exception à l'alinéa précédent, la pente des rampes d'accès peut être supérieure à 20 % dans les cas de lotissements autorisés avant la date du rendu public du PUD.

Le dimensionnement de l'accès devra permettre le dégagement des véhicules, sans empiéter sur l'emprise de la voie opposée lorsque le véhicule s'insère dans la circulation.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute nouvelle voie est adaptée à la topographie du terrain d'implantation et cohérente avec le profil de voirie environnant.

Conformément à l'article Lp. 121-17 du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique* ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation par les véhicules de sécurité et de collecte des déchets ou les 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.

Les voies nouvelles ainsi que les voies existantes entièrement rénovées doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des piétons, sauf impossibilité technique dûment motivée, et peuvent privilégier la circulation sécurisée des vélos.

Les voies nouvelles à sens unique et les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique sont interdites pour les lotissements et groupements d'habitations de plus de 4 logements,

sauf impossibilité technique liée aux contraintes physiques du terrain.

Les voies publiques ou privées doivent être conçues de manière à participer au maillage général pour les modes actifs (marche, vélo, etc.). Le maillage avec tous types de réseaux (VRD) existants situés à proximité est aussi à rechercher.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de collecte d'ordures ménagères notamment puissent faire demi-tour, dans le respect, en particulier, des prescriptions de la Direction des Services d'Incendie et de Secours (DSIS).

ARTICLE 4 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

4.1 Eau potable

En zones urbaines : Toute construction située en zones urbaines ou à urbaniser, est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville ou du gestionnaire du service public de l'eau.

En zones naturelles ou agricoles : Toute construction est raccordée dans les mêmes conditions. Dans le cas où la parcelle n'est pas desservie par le réseau public de distribution d'eau potable, la construction est raccordée à une installation autonome privée, autorisée par les services compétents. Cette installation est implantée à plus de 30 mètres de tout système d'assainissement.

4.2 Assainissement

EAUX USÉES

- Lorsque le secteur est desservi par un réseau public d'assainissement* : toute construction doit y être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige.
- 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, à la nature du terrain et au projet.

Le raccordement au réseau 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.

Un bac à graisse est exigé pour les habitations groupées de plus de deux logements et les bâtiments collectifs.

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 le réseau d'assainissement* des eaux pluviales ou 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 l'autorité compétente, préalablement à la mise en service des constructions et activités.

EAUX PLUVIALES

Dans le cas d'une opération qui augmenterait les débits naturels, une étude de dimensionnement du réseau d'assainissement* existant est établie. Les aménagements rendus nécessaires sont alors dimensionnés par le bureau d'études et réalisés dans le cadre du projet.

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, un débit régulé.

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, toute nouvelle construction, aménagement ou extension* générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol avec une emprise au sol supérieure à 30 m² nécessite la mise en place d'un volume de rétention minimum des eaux pluviales avant infiltration ou rejet dans le réseau.

Ce 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)**.

Modalités de calcul :

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

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

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).

Dans le cas de projet sur plusieurs parcelles, ce volume de rétention est calculé à la parcelle et le ou les ouvrages réalisés peuvent être implantés à la parcelle ou mutualisés dans le cadre de l'opération.

Dans le cas de lotissements de plus de 10 lots, ce volume de rétention est calculé selon le même ratio en considérant l'emprise au sol* maximale possible pour chaque lot et devra compenser de manière suffisante l'imperméabilisation créée par les voiries.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau mutualisés (tels que bassins de rétention, bassins tampons ou bassins d'infiltration) et leurs abords, doivent, dans le respect des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans l'environnement naturel et bâti.

Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible. Le dispositif devra être implanté à une distance suffisante par rapport aux bâtiments et par rapport à toute limite séparative de voisinage et de tout arbre ou tous végétaux développant un système racinaire important.

Un traitement des eaux pluviales est imposé avant rejet dans le réseau d'assainissement*, en présence :

- de déchets ;
- de fines ou de gravats ;
- de boues ;
- d'hydrocarbures ;
- de métaux lourds.

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

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 1 000 m² (surface de circulation incluse) sont collectées et traitées par un dispositif de séparation ou de tout système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être répandus (fossés ou noues d'infiltration). Un regard facilement accessible sera disposé avant le raccordement au réseau. L'installation sera entretenue en bon état de fonctionnement et sera débarrassée de ses déchets polluants aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Les eaux ruisselant sur les balcons et éléments en saillie doivent être canalisées et récupérées afin d'éviter tout rejet sur les voies publiques ou privées et emprises publiques.

4.3 Défense incendie

Les moyens en eau nécessaires à la lutte contre l'incendie sont évalués en fonction des risques et déterminés selon les directives de la Direction des Services d'Incendie et de Secours de la Ville de Païta.

4.4 Électricité, télécommunication et télédistribution

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution nouveaux, de même que les branchements individuels ou collectifs, doivent être réalisés en technique souterraine.

Dans le cas de 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 ou gestionnaires des réseaux concernés.

4.5 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 toute construction à destination d'habitation* de plus de quatre logements ;
- pour toute construction à destination d'hébergement hôtelier*, de restauration*, d'artisanat* ou d'industrie* ;
- pour toute construction d'une SHON supérieure à 200 m² à destination de bureau* ou commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*.

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.

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 – CARACTÉRISTIQUE DES PARCELLES

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

Sauf dispositions contraires prévues à l'article 5 de chaque zone du présent règlement, la règle s'applique aux terrains issus de toute division foncière (lotissement, division, permis de construire valant division, partages successoraux, etc.) autorisée postérieurement à la date du rendu public du présent PUD.

L'article 5 de chaque zone ne s'applique pas aux terrains, conservés ou cédés, dont la taille serait devenue inférieure à la superficie minimale constructible à la suite d'une procédure de cession, au profit d'une collectivité publique ou organisme assimilé, d'une emprise affectée ou destinée à être affectée à un ouvrage ou équipement technique public ou après l'identification et la déduction d'une emprise relevant du domaine public fluvial ou maritime de la Nouvelle-Calédonie.

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

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites des emprises publiques et à celles des voies publiques ou privées existantes ou projetées sont définies à l'article 6 de chaque zone.

Pour les constructions implantées en retrait des voies publiques* ou privées et emprises publiques*, les éléments de protection solaire des façades et débords de toit sont autorisés à l'intérieur de la zone de retrait dans la limite d'une saillie* maximale de 1 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain faisant l'objet de la demande.

Aucune construction et aucun dispositif de traitement des eaux usées n'est édifié à moins de 10 mètres des cours d'eau et de la limite supérieure de la laisse des plus hautes eaux.

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 1 mètre au-dessus du niveau de la mer* pour la prise en compte du phénomène de montée des eaux.

De part et d'autre de la Route Territoriale n°1, de l'échangeur Littoral-Ondémia jusqu'à la limite communale Nord, les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie, hors zone d'agglomération.

Les constructions et installations techniques conçues spécialement pour la gestion et le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (boîtes aux lettres, coffrets techniques, locaux poubelles, etc.) ainsi que la sous-destination de construction « équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées » ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6 de chaque zone.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain faisant l'objet de la demande.

Les éléments de protection solaire des façades et débords de toit sont autorisés à l'intérieur de la zone de retrait par rapport aux limites séparatives* et de fond de parcelle* dans la limite d'une saillie maximale de 1 mètre.

Les constructions et installations techniques conçues spécialement pour la gestion et le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (boîtes aux lettres, îlots de boîtes postales, coffrets techniques, locaux poubelles, etc.) ainsi que la sous-destination de construction « équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées » ne sont pas soumises aux dispositions des articles 7 de chaque zone. Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux auvents de station- service.

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

Les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ou sur un ensemble de parcelles composant le terrain* du projet sont définies à l'article 8 de chaque zone.

Les éléments de protection solaire des façades et débords de toit sont autorisés à l'intérieur de la zone de retrait entre les constructions dans la limite d'une saillie maximale de 1 mètre.

La sous-destination de construction « équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées » n'est pas soumise aux dispositions des articles 8 de chaque zone.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles relatives à l'emprise au sol* des constructions sont définies à l'article 9 de chaque zone.

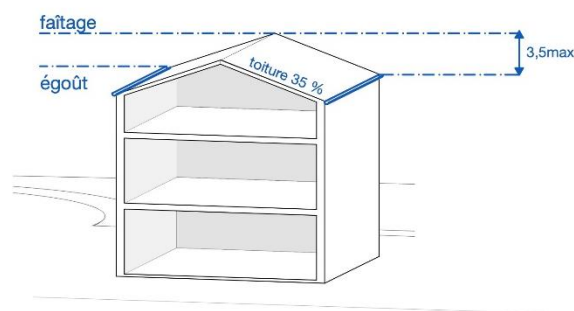
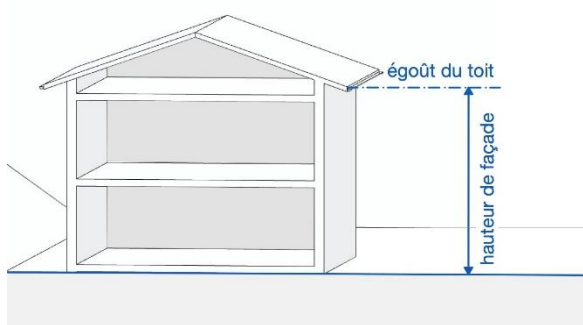
ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Modalités de calcul de la hauteur des constructions

RÈGLE GÉNÉRALE : MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Dans tous les cas, la différence entre l'égoût* et le faîtage* ne doit pas dépasser 3m50 et 35% de pente maximum, hormis pour les constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) qui peuvent avoir une pente supérieure.



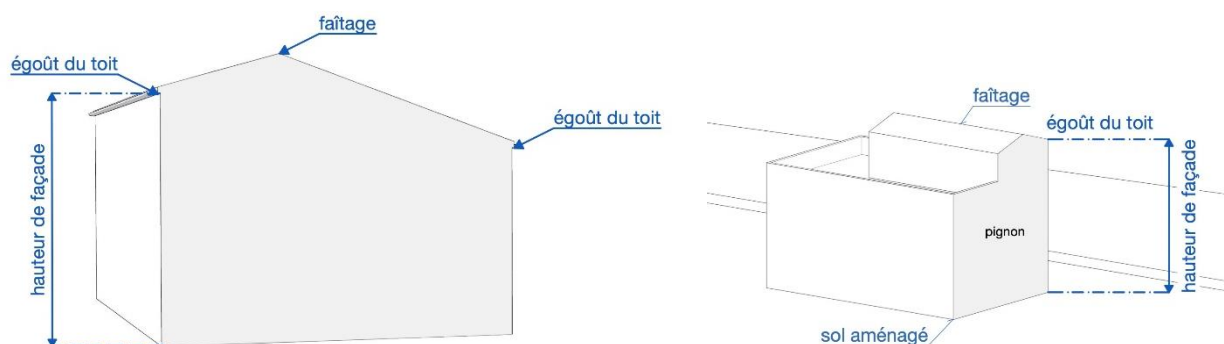
Lorsqu'une construction est composée de plusieurs corps, la hauteur est mesurée par corps de bâtiment.

En cas d'ambiguïté pour la mesure de la hauteur, la hauteur la plus importante est prise en compte.

La hauteur de la construction est mesurée selon le type de toiture considéré :

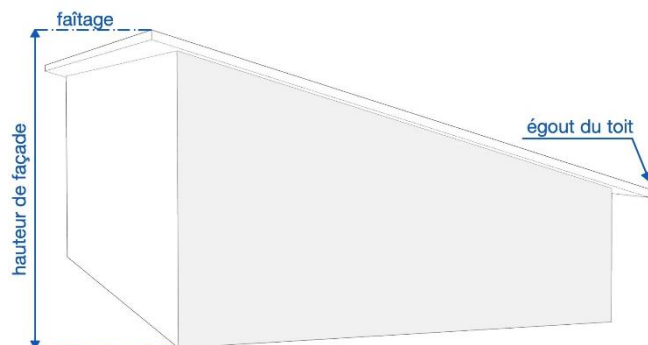
- **Pour les toitures à plusieurs pentes :**

La hauteur est mesurée à l'égout* le plus haut des toits.



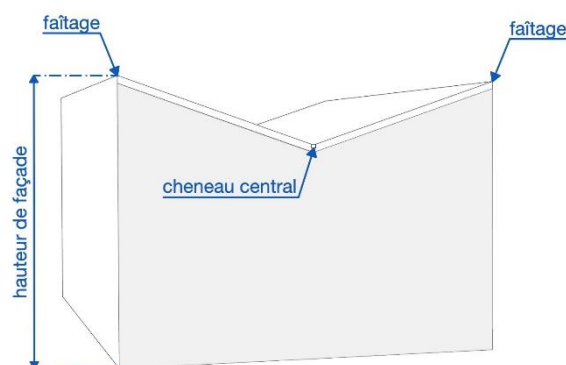
- **Pour les toitures monopentes :**

La hauteur est mesurée au faîtage* le plus haut, du côté où il n'y a pas d'égout*.



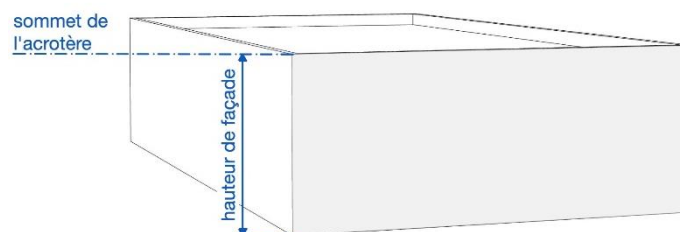
- **Pour les toitures possédant un chéneau* central situé en partie basse ou pour les toitures en contre pente :**

La hauteur est mesurée au faîtage* le plus haut.



- **Pour les toitures terrasses :**

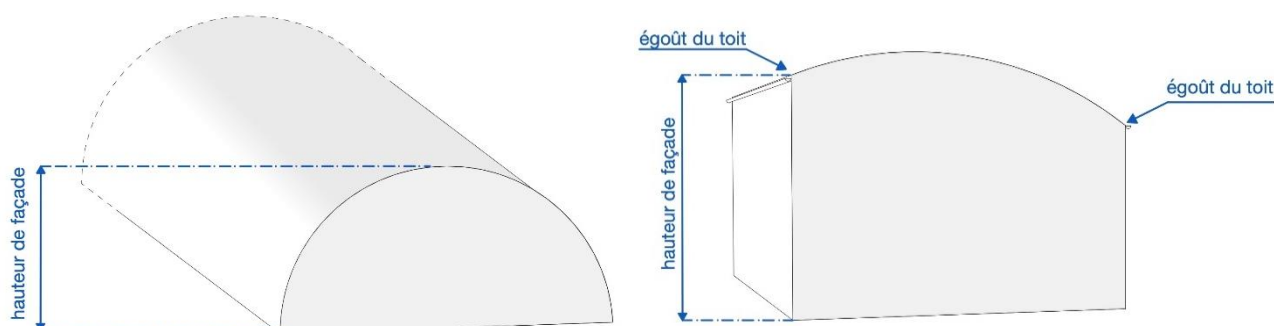
La hauteur est mesurée au niveau fini de l'acrotère* le plus haut.



- Pour les toitures terrasses végétalisées, le point haut est calculé au pied de l'acrotère*

- **Pour les constructions en demi-lune**

La hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.



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.

Pour le calcul de la distance d'implantation au point considéré :

- dans le cas où les hauteurs à l'égoût du toit* sont différentes sur une même façade, la hauteur la plus haute est prise en compte ;
- dans le cas d'un attique* et lorsque celui-ci est en retrait de la façade, la hauteur de la façade la plus haute sans attique* est prise en compte.

RÈGLES PARTICULIÈRES

La hauteur des annexes* ou dépendances est limitée à 4 mètres.

Les autres règles de hauteur des constructions sont précisées à l'article 10 de chaque zone du présent règlement.

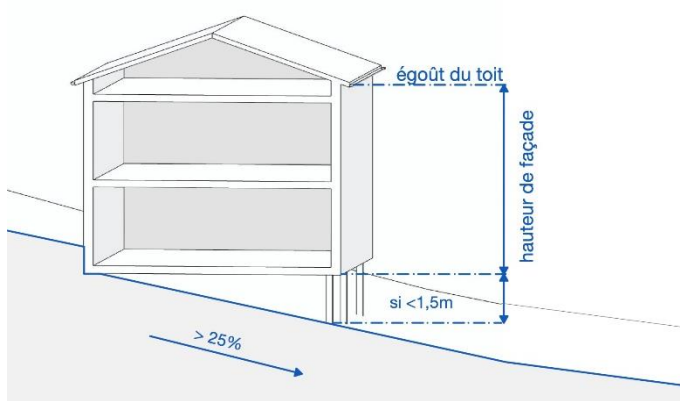
Par exception aux dispositions prévues à l'article 10 de chaque zone du présent règlement :

- la hauteur maximale des locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) est de 18 mètres ;
- la hauteur des autres sous-destinations de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* n'est pas réglementée.

10.2 Pilotis

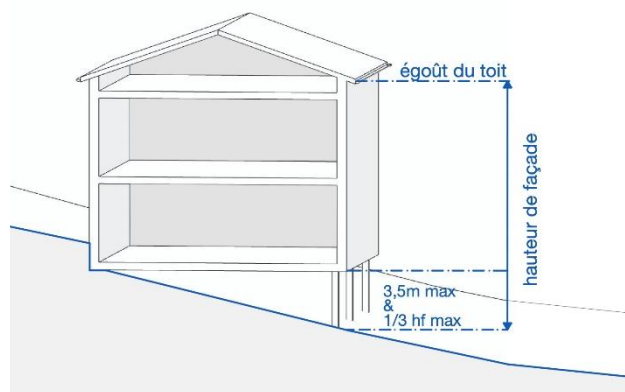
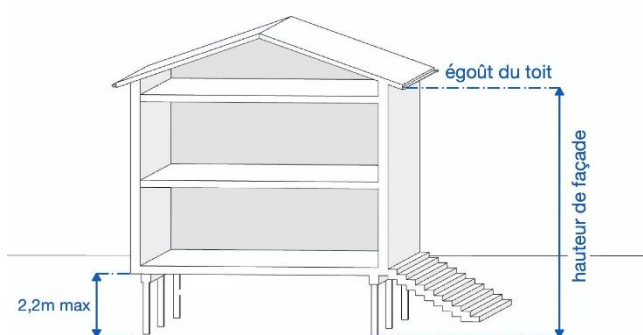
Les pilotis* seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm.

La hauteur des pilotis* est comptée dans la mesure des hauteurs. Cependant, lorsque les pilotis* ont une hauteur inférieure à 1,50 mètre sur les terrains* d'une pente supérieure à 25% (à l'état naturel), ils ne seront pas comptés dans la mesure des hauteurs.



Les constructions entièrement sur pilotis* sont autorisées à condition que la hauteur maximale des pilotis* ne dépasse pas 2,20 mètres.

Les constructions pourront être réalisées partiellement sur pilotis*. Dans ce cas, la hauteur des pilotis* ne devra pas dépasser 3,50 mètres et le tiers de la hauteur de la construction.



10.3 Bâti existant

Les constructions existantes, édifiées conformément à une autorisation d'urbanisme, échappent aux règles de hauteur prévues dans le présent article et à l'article 10 de chaque zone, sous réserve que leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte 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 (Article Lp.121-16 12° du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie).

Aussi, il sera privilégié une architecture adaptée :

- au site ;
- à la configuration des lieux ;
- à l'environnement naturel ;
- à l'environnement urbain existant ;
- au climat.

Les recommandations architecturales sont insérées dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

11.1 Matériaux

Les matériaux utilisés sont pérennes et de qualité pour conserver une stabilité dans le temps et favoriser leur entretien.

Les murs des constructions bénéficient d'un revêtement, peint ou teinté.

Les annexes*, les pilotis* et les soubassements sont réalisées en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux qui devra être fini et soigné.

11.2 Façades et toitures

FAÇADES

Les teintes claires sont privilégiées pour les façades afin de réfléchir le rayonnement solaire et de réduire l'apport en chaleur dans la construction.

La protection solaire des façades est également conseillée. En particulier pour les façades nord et ouest qui reçoivent une grande quantité de rayonnement aux heures les plus chaudes de la journée. Cette protection peut être végétale ou

réalisée grâce à des éléments d'architecture (débords de toit, brise soleil, persiennes, stores, etc.)

Toute façade sur voie publique* ou privée (appelée façade principale*) est animée d'une ou plusieurs baies*. En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC), tous les équipements techniques de la ou des façades principales, sont incorporés au corps de la construction et non en saillie par rapport au volume extérieur de la construction. Il s'agit 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. En cas d'impossibilité technique, l'impact visuel des éléments en saillie* est limité grâce à des éléments d'architecture.

Ces éléments techniques en saillie* sur les façades pignons sont dissimulés des vues.

Les murs pignons sont traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les débords de balcon sont interdits au-dessus des voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques, sauf dispositions particulières précisées dans le règlement de chaque zone.

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).

Les enseignes* commerciales sont intégrées à l'architecture du bâtiment (saillie* interdite) et ne dépassent pas l'acrotère* ou l'égout du toit*.

TOITURES

Pour des considérations thermiques, les couvertures de teinte claire sont privilégiées, sauf en fond de vallée où elles doivent être évitées. La réflexion des rayons lumineux sur les toitures en fond de vallée motive l'utilisation de teintes plus

foncées. A l'inverse, situées en ligne de crête, les toitures blanches sont encouragées, le blanc se confond avec le ciel et l'impact sur le paysage est alors moindre.

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...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Les panneaux solaires sont intégrés sur le même plan que la toiture.

PILOTIS

L'autorisation de construire devra comporter une précision sur le traitement des pilotis* ainsi que sur la qualité de l'aménagement entre les pilotis* afin de limiter leur impact visuel. Les pilotis* sont traités avec le même soin de finition que le reste de la construction.

La sous-face de la dalle sera traitée afin de masquer les éléments techniques, notamment les réseaux.

- Les clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts sont interdites.
- En zones urbaines, les clôtures constituées de barbelés ou électrifiées sont interdites.
- Dans le cas de talus, les clôtures intègrent un dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales, bénéficiant d'un traitement paysager, situé entre la clôture et le bas du talus pour éviter tout rejet direct sur l'espace public. Elles comportent par ailleurs un dispositif de rétention des terres.
- Dans le cas d'un cours d'eau ou rivage, les clôtures sont implantées à une distance minimale de 4m de celui-ci.

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 11.3. De même, dans les cas où la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE) prévoit des dispositions en matière de clôtures, les dispositions du présent article qui y seraient incompatibles ne sont pas applicables.

11.3 Clôtures

Les clôtures sont implantées :

- Soit en alignement* sur les voies ouvertes au public et emprises publiques et sont ajourées ;
- Soit en retrait de 1 mètre et peuvent être réalisées en mur plein à condition que la bande ainsi créée soit végétalisée et entretenue par le propriétaire.

Quelle que soit l'implantation choisie :

- Toute clôture (y compris sur limites séparatives* et en fond de parcelle*) a une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres en tout point de la clôture par rapport au niveau du sol aménagé*.
- Les clôtures et portails n'empiètent pas sur le domaine public ni les fonds voisins, y compris dans leur fonctionnement.
- Les clôtures ajourées peuvent être posées au sol ou sur muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre.

11.4 Autres éléments

Les citernes à gaz et citernes de récupération des eaux de pluie, sont enterrées, dissimulées ou intégrées à la construction par des aménagements adéquats.

Les installations de climatisation et autres éléments techniques ne doivent pas être perçus depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques, les coffrets techniques et le cas échéant les boîtes aux lettres sont intégrés dans les constructions ou aux clôtures.

Les ICPE* d'assainissement* (notamment station d'épuration collective) et leurs abords, doivent, dans le respect des contraintes de fonctionnement, être clôturés et faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans l'environnement naturel et bâti.

Les locaux poubelles ont un traitement architectural compatible et cohérent avec le bâti principal et son environnement.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

12.1 Dimensions et aménagement du stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques* ou privées, accotements compris.

Par exception à l'alinéa précédent, les places visiteurs des lotissements ou groupements d'habitation de plus de 10 logements peuvent être réalisées sur les voies de circulation du projet.

Le dimensionnement d'une place de stationnement d'un véhicule motorisé est au minimum de 2,65 x 5,50 mètres, non pris en compte les dégagements.

Le dimensionnement d'une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite (PMR) est au minimum de 3.30 x 5,50 mètres, non pris en compte les dégagements.

L'emprise du recul nécessaire aux places de stationnement est de :

- 6 mètres minimum, hors tout lorsque les places sont perpendiculaires à la voirie,
- 5 mètres minimum, hors tout lorsque les places sont implantées en épis.

La largeur minimum de la voie est de 3,50 mètres lorsque les places sont implantées parallèlement à la voirie, dans ce cas de figure, la longueur des places de stationnement est de 6,00 mètres.

Le retournement des véhicules doit être possible à l'intérieur de la parcelle.

Aucun stationnement ou circulation de véhicule ne sera autorisé sur les réseaux et la filière d'assainissement. Dans le cas contraire, un dispositif de sécurité devra être mis en place afin de protéger la filière de traitement et un renforcement des regards et des canalisations sera réalisé.

Pour les aires de stationnement accessibles par une rampe, sur une distance de 2,65 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%.

Les aires de stationnement ayant vocation à recevoir des containers prévoient une emprise minimale de 2,8 mètres x 13,5 mètres pour un container de 40 pieds, et d'une emprise minimum de 2,8 mètres x 7,5 mètres pour un container de 20 pieds. Pour le stockage des containers, la longueur se trouvera en

prolongement d'un couloir de manœuvre accessible à des véhicules de manutention et en retrait de l'espace public, sauf impossibilité technique.

Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un projet paysager à part entière. Toute aire de stationnement extérieure supérieure ou égale à 4 places assure l'ombrage suffisant des véhicules et 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 et aux véhicules stationnés des espaces de confort et de sécurité. Les fosses de pleine terre* créées peuvent correspondre au volume du houppier mature et être communicantes entre les arbres afin de limiter les besoins en arrosage et d'assurer la pérennité du paysage.

Pour les aires de stationnement situés en toiture ou sur dalle*, 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 entourées de plusieurs bâtiments, au moins deux côtés de celles-ci sont laissés libres de toute construction.

Les aires de stationnements ne comportent pas de soubassements ni de parapets, à l'exception de celles situées sur toitures ou surélevées.

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.

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000m², voies de circulation comprises, les eaux de ruissellement devront être traitées sur la parcelle par un dispositif approprié avant rejet dans les réseaux publics ou dans le milieu naturel et assurant :

- le traitement des boues ;
- le traitement des hydrocarbures ;
- le traitement des métaux lourds ;
- le traitement des débits.

12.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (Définies à l'article 2 du présent règlement)	NORME PLANCHER (Nombre minimum de places de stationnement exigées)
Habitation	
Sous-destination « Logement »	Se reporter à l'article 12 de chaque zone. 1 place visiteur par tranche de 5 logements, à partir de 5 logements.
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 de SHON entamée, avec un minimum de 2 places
Commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 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 constructions 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 de SHON entamée
Commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Artisanat, Industrie, Entrepôt, Hébergement, Activité minière	
Dans le cas où les constructions nouvelles impactent le flux du trafic sur le domaine public	Une aire de livraison identifiée est exigée sur le terrain* 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 (y compris container).
Toute destination	Un emplacement supplémentaire réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 m) est exigé par tranche de dix (10) places, à partir de 10 places, pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).

12.3 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 motorisés.

NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉS

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (Définies à l'article 2 du présent règlement)	NORME PLANCHER (Nombre minimum de places de stationnement exigées)
Habitation	
Sous-destination « Logement »	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 Dans le cas d'un projet d'habitat individuel : non réglementé
Autres destinations et sous-destinations	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 Dans le cas des parkings inférieurs à 20 places : Non réglementé

12.4 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.

Un local cycle* a une surface supérieure ou égale à 10m², est couvert, éclairé et distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Il peut être intégré à un bâtiment ou constituer une entité indépendante. Il comporte un système de fermeture sécurisé.

Une alternative au local cycle* peut être la réalisation de celliers individuels situés en rez-de-chaussée dans les mêmes conditions techniques que le local cycle, avec une surface minimale d'1,5 m².

NORMES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (Définies à l'article 2 du présent règlement)	NORME PLANCHER (Nombre minimum de places de stationnement 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 SHON 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 réglementé
Sous-destination « Hébergement »	Non réglementé
Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 15 chambres entamée
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de SHON entamée
Commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 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.

12.5 Application des normes

MODE DE CALCUL

Pour l'ensemble des normes précitées, le nombre total de places exigibles 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 répartition 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.

Lorsqu'une opération ne définit pas la destination des constructions réalisées, le nombre total de places exigibles est calculé sur la base de la destination « Commerces et services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* ».

Le nombre d'arbres à planter est arrondi à l'unité supérieure quelle que soit la décimale.

MODALITÉS D'APPLICATION

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

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

12.6 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 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement sont implantées de manière à préserver au mieux les arbres ou ensembles végétaux existants. Ceux-ci doivent être remplacés, le cas échéant, par des plantations en quantité et qualité équivalentes.

Les espaces libres* non affectés aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts* paysagés. Une superficie minimale de ces espaces aménagés en espaces verts* peut être imposée de manière spécifique par les articles 13 de chacune des zones. La végétalisation du terrain* peut être réalisée en pleine terre* ou sur ouvrage. La partie végétalisée en pleine terre* représente au minimum 50% de la surface des espaces verts* exigés. Lorsque des espaces verts* sont réalisés sur ouvrage, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,60 mètre de hauteur de terre végétale pour compter dans la superficie des espaces verts*.

- Les espaces verts* de pleine terre* comptent à hauteur de 100% de leur surface dans le calcul des espaces verts* exigés,
- Les dalles* et ouvrages végétalisés 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 avec une épaisseur minimale de substrat de 60,00 cm ainsi que les surfaces de stationnement perméables comptent à hauteur de 30 % de leur surface dans le calcul des espaces verts* exigés.

Les essences plantées sont diversifiées et 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.

Les plantations doivent avoir un système racinaire adapté à leur voisinage, notamment aux réseaux, voiries, et mobiliers urbains.

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. Les espèces feuillues sont à privilégier pour leur protection solaire en saison chaude.

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.

ARTICLE 14 – TERRASSEMENTS ET TALUS

TERRASSEMENTS ET ENROCHEMENTS

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 talus sont limités au nécessaire pour la réalisation du projet envisagé afin de préserver la topographie et le fonctionnement naturel des bassins versants. Aucun remblai ne sera autorisé en zone inondable hormis les remblais réalisés strictement sous les constructions en zone inondable d'aléas faible et moyen. Une marge complémentaire de 1m de large maximum autour de la construction pourra être tolérée.

Les niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel* sont 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. Les différentes modalités d'implantation des constructions dans la pente sont exposées en annexe dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

La végétalisation du terrain* accompagne une bonne intégration 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 terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les enrochements 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 2 mètres de largeur minimum.

Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1 mètre est préservée en limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle. Cependant lorsqu'il existe un accord entre propriétaires contigus pour mutualiser les terrassements, ceux-ci peuvent être réalisés en limite de propriété.

Cette largeur de 1 mètre pourra être ramenée à 50 cm dans le cadre de la réalisation d'un enrochement. Une gestion des eaux de ruissellement est assurée en pied d'enrochement.

Une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent et joint à la demande d'autorisation d'urbanisme 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.

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.

MURS DE SOUTÈNEMENT

Aucun mur de soutènement permettant le remblaiement des parcelles ne sera autorisé en zone inondable.

La hauteur maximale autorisée d'un seul mur est limitée à 3 mètres.

Lorsque le projet présente une succession de plusieurs murs dont la hauteur cumulée est supérieure à 3 mètres, une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent et devra être jointe à la demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 15 – 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 applicables en 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. Cette étude définit les dispositions techniques de construction et certifie la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du terrain* 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 16 – 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 littoral ;
- d'un cheminement doux le long du tracé de l'ancienne voie de chemin de fer jusqu'au tunnel d'Erambéré.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Zone Urbaine Centrale

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE :

(Extrait du rapport de présentation)

La zone urbaine centrale « UA » correspond aux principaux centres urbains de la commune qui tiennent ou ont vocation à tenir une place importante dans le développement du territoire. Les zones UA se retrouvent au sein de plusieurs secteurs. Cela permet le confortement de centralités à taille humaine, de limiter les déplacements pour les commerces et services du quotidien et d'améliorer le confort de vie de chaque citoyen.

Zone mixte la plus dense de la commune, la zone UA 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.

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.

La zone UA comprend deux zonages indicés, autorisant des densités et des implantations différentes :

- La zone indicée UA1, que l'on retrouve le long de la RT1 à l'entrée sud du village historique de Païta et du Boulevard de l'Arène du Sud. Il impose une implantation en retrait de deux mètres par rapport à l'espace public ou aux voies publiques ou privées et une implantation sur les deux limites séparatives* afin de créer un front bâti cohérent et harmonieux. La hauteur maximale des constructions (16 mètres maximum sans dépasser R+3+attique*) au sein de ce sous-secteur permet des programmes mixtes logements et activités économiques.
- La zone indicée UA2 correspond aux centralités secondaires maillant l'ensemble du territoire. Ainsi, ce sous-secteur renforce ou permet la création de pôles plus denses au sein des quartiers, notamment à Savannah, au Village, à Ondémia, sur le littoral à Tiaré et Karikaté, à la Tamoia et enfin au sein du secteur de Tontouta. Il permet une variété dans les destinations de construction autorisées et une densité renforcée. Afin d'assurer un épannelage des constructions entre UA1, UA2 et UB, le sous-secteur UA2 permet des hauteurs maximales de constructions de 12 mètres sans dépasser R+2+attique*. Il impose une implantation en retrait de deux mètres par rapport à l'espace public ou aux voies publiques ou privées, et permet une implantation souple quant aux limites séparatives* latérales (sur une limite ou en retrait des deux limites séparatives*).

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

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation*,
 - d'hôtellerie*,
 - de bureaux*,
 - de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
- 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*.

ARTICLE UA-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.

ARTICLE UA-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Une seule entrée charretière est autorisée par parcelle.

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

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

ARTICLE UA-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE UA-5 : CARACTÉRISTIQUES 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 ou partie de parcelle située en zone UA, doit avoir une surface minimale de 6 ares.

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 2 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

La zone de retrait sur les voies publiques ou privées, et sur les emprises publiques, ne peut pas accueillir d'aires de stationnements de surface ni de terrasse*. Par exception à cet alinéa, les aires de stationnements et terrasses* sont admises 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 aires de stationnements ou terrasses* réalisées dans l'espace de retrait par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, sont aménagées 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.).

Si la pente du terrain* est inférieure ou égale à 20%, les annexes* sont implantées par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques avec un retrait au moins égal à 6 mètres.

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

Auvents

Les auvents* de construction d'une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport au trottoir peuvent être en débord sur les voies publiques ou privées et emprises publiques jusqu'à 50 centimètres en retrait de la bordure extérieure du trottoir et implantés de manière à préserver les arbres et ensembles végétaux existants.

Balcons

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 et emprises publiques jusqu'à 50 centimètres en retrait de la bordure extérieure du trottoir et implantés de manière à préserver les arbres et ensembles végétaux existants.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Dans le secteur UA1

Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives* latérales.

Dans le secteur UA2

Les constructions sont implantées :

- Soit sur une limite latérale,
- Soit en retrait des deux limites latérales.

Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites latérales, chaque point de la construction, est implanté à une distance des limites séparatives* latérales au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle, à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

Les annexes* sont implantées :

- Soit en limite séparative* latérale ou de fond de parcelle*,
- Soit avec un retrait minimal de 3 mètres 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 communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UA1

Non règlementé.

En UA2

L'emprise au sol* maximale des constructions est de 70 % de la superficie du terrain*.

À l'exception des carports* et des terrasses* couvertes, les annexes* ont une surface cumulée maximale de 20m² de SHOB.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En UA1

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

Pour des raisons de sécurité incendie, au-delà du 3^e niveau, l'attique* est relié à l'étage inférieur par une circulation interne privée (hors escalier ou parties communes) permettant une sortie au 3^e niveau.

En UA2

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres avec un attique* possible à 13 mètres maximum, sans dépasser R+2+attique*.

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

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

- 1,5 places par logement, pour les logements dont la SHON* est inférieure ou égale à 45m²,
- 2 places par logement, pour les logements dont la SHON* est supérieure à 45m².

Le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de stationnement en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts*. Le stationnement résidentiel, s'il n'est pas compris dans l'emprise de la construction est situé à l'arrière de celle-ci.

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UA1

10% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

En UA2

20% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

Les autres obligations relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UB

Zone Urbaine Résidentielle

CARACTÉRISTIQUES 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 UB sont déclinées en trois zones indicées : UB1, UB2, UB3. La taille des parcelles constructibles et l'emprise au sol* de ces zones indicées sont adaptées au territoire communal. Autorisant des densités de plus en plus faibles, la taille de parcelle minimum constructible est de 10 ares, et un retrait de 3 mètres minimum par rapport à toute limite est imposé à toutes les zones indicées.

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 accessible 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 accessible au public pour l'artisanat de proximité*, les commerces et les services*
- La zone indicée UB3 permet :
 - 35 m² de SHON* de bureaux*
 - 60m² de surface accessible au public pour l'artisanat de proximité*, les commerces et les services*

Au-delà d'une mixité fonctionnelle permettant d'accentuer le dynamisme et la vie des quartiers, la zone UB1 est généralement située à proximité des zones centrales UA pour permettre une transition entre les centralités et les zones résidentielles.

Les zones UB2 et UB3, quant à elles, permettent une transition des espaces résidentiels vers des espaces moins denses voire naturels.

VOCATION DE LA ZONE

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

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation* dans la limite d'une construction principale par parcelle, sauf en cas de maintien du règlement d'un lotissement approuvé préalablement au rendu public du présent PUD et qui en disposerait autrement,
 - 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 autorisées selon les indices de la zone :

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 accessible au public,
- d'artisanat de proximité* dans la limite de 150m² de surface accessible 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 accessible au public,
- d'artisanat de proximité* dans la limite de 90m² de surface accessible au public.

En UB3, les constructions à usage :

- de bureaux*, dans la limite de 35 m² de SHON*,
- de commerces et services* dans la limite de 60m² de surface accessible au public,
- d'artisanat de proximité* dans la limite de 60m² de surface accessible au public.

ARTICLE UB-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.

ARTICLE UB-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Une seule entrée charretière est autorisée par parcelle.

Une seconde entrée charretière peut être autorisée sur demande motivée, par les services communaux après prise en compte des considérations de sécurité et de fluidité du trafic notamment.

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

ARTICLE UB-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE UB-5 : CARACTÉRISTIQUES 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 :

En UB1

Pour être constructible, toute parcelle ou partie de parcelle située en zone indiquée UB1 doit avoir une surface minimale de 10 ares.

En UB2

Pour être constructible, toute parcelle ou partie de parcelle située en zone indiquée UB2 doit avoir une surface minimale de 15 ares.

En UB3

Pour être constructible, toute parcelle ou partie de parcelle située en zone indiquée UB3 doit avoir une surface minimale de 30 ares.

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

Les annexes* sur les terrains* dont la pente moyenne est supérieure à 25%, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

Les annexes* sont implantées :

- Soit en limite séparative* latérale ou de fond de parcelle*,
- Soit avec un retrait minimal de 3 mètres 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 communes à toutes les zones ».

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UB1 l'emprise au sol* maximale des constructions est de 30 % de la superficie du terrain*.

En UB2 l'emprise au sol* maximale des constructions est de 20 % de la superficie du terrain*.

En UB3 l'emprise au sol* maximale des constructions est de 10 % de la superficie du terrain*.

À l'exception des carports* et des terrasses* couvertes, les annexes* ont une surface cumulée maximale de 30m² de SHOB.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UB1

50% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

En UB2

60% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

En UB3

70% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

Les autres obligations relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UR

Zone Urbaine d'Habitat Rural

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE :

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UR correspond à des secteurs résidentiels historiques peu denses bien que déjà urbanisés. Chacun de ces secteurs témoignent des étapes de la croissance urbaine de la ville.

Cette zone couvre des espaces en transition entre un mode de vie urbain et un héritage rural. Elle est destinée à l'habitat, aux activités économiques de surfaces limitées, aux hébergements hôteliers peu dense ou 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.

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres sans dépasser R+1, avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'espace public, aux voies publiques ou privées et aux parcelles voisines.

La zone UR comprend trois indices, UR1, UR2 et UR3, à densité décroissante, en fonction de l'existant et de la capacité ou non à se développer.

Le cadre de vie est assuré par un découpage parcellaire souvent ancien, aux géométries variées, participant au caractère "vert" de la commune. Ainsi, compte tenu de la taille des parcelles à l'origine de ces quartiers et des réseaux existants, il convient d'être vigilant et de préserver l'efficacité des réseaux si le nombre de divisions venait à croître. Dans la recherche d'un équilibre entre le développement des zones déjà anthropisées et la capacité des réseaux, les possibilités de construction sont limitées en UR par des tailles de parcelles constructibles importantes pour limiter les divisions.

La qualité rurale de la zone est à préserver de l'urbanisation (mitage urbain), les développements y sont donc limités car le cadre naturel de ces secteurs participe à la trame verte et bleue de la commune ainsi qu'aux grands corridors de biodiversité. Les possibilités de développement dans cette zone sont aussi considérées au regard de la capacité des réseaux, de la vulnérabilité des milieux naturels environnant et des risques (notamment inondation).

Dans les secteurs déjà urbanisés de cette zone, la délivrance d'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité ou d'assainissement* existants ou, le cas échéant, à leur renforcement(s) nécessaire(s) pour assurer la desserte du projet.

VOCATION DE LA ZONE

La zone urbaine d'habitat rural « UR » a pour vocation dominante l'habitat péri-urbain de faible densité;

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE UR-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation* dans la limite d'une construction principale par parcelle,
 - d'hébergement hôtelier*,
 - 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'artisanat de proximité* dans la limite de 60m² de surface ouverte au public.
- 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*.

ARTICLE UR-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.

ARTICLE UR-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Une seule entrée charretière est autorisée par parcelle.

Une seconde entrée charretière peut être autorisée sur demande motivée, par les services communaux après prise en compte des considérations de sécurité et de fluidité du trafic notamment.

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

ARTICLE UR-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

Dans les secteurs déjà urbanisés de la zone UR, la délivrance d'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité ou d'assainissement* existants ou, le cas échéant, à leur renforcement(s) nécessaire(s) pour assurer la desserte du projet.

ARTICLE UR-5 : CARACTÉRISTIQUES 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 :

En UR1

Pour être constructible, toute parcelle ou toute partie de parcelle située en zone UR1 doit avoir une surface minimale de 25 ares.

En UR2

Pour être constructible, toute parcelle ou toute partie de parcelle située en zone UR2 doit avoir une surface minimale de 50 ares.

En UR3

Pour être constructible, toute parcelle ou toute partie de parcelle située en zone UR3 doit avoir une surface minimale de 1 hectare.

ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

Les annexes* sur les terrains* dont la pente moyenne est supérieure à 25%, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE UR-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

Les annexes* sont implantées avec un retrait minimal de 3 mètres 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 communes à toutes les zones ».

ARTICLE UR-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UR-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UR1 l'emprise au sol* maximale des constructions est de 12 % de la superficie du terrain*.

En UR2 l'emprise au sol* maximale des constructions est de 6 % de la superficie du terrain*.

En UR3 l'emprise au sol* maximale des constructions est de 3 % de la superficie du terrain*.

À l'exception des carports* et des terrasses* couvertes, les annexes* ont une surface cumulée maximale de 30m² de SHOB.

ARTICLE UR-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UR-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UR-12 : STATIONNEMENT

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UR-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UR1 et UR2

70% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

En UR3

80% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

Les autres obligations relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UR-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UAE

Zone Urbaine d'Activités Économiques

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

Symbole du pari économique réussi de la commune ces dix dernières années, les zones économiques de l'entrée de ville sont un succès. Elles ont su trouver des investisseurs et par la même, engendrer une offre d'emplois, notamment pour les habitants de la commune.

La zone UAE comprend deux indices :

- UAE1 permettant l'ensemble des activités économiques notamment celles génératrices de nuisances
- UAE2 permettant uniquement les bureaux*, l'activité commerciale et l'artisanat de proximité*

La zone indicée UAE1 correspond notamment aux trois pôles d'activités au sud de la commune et plus précisément aux secteurs suivants :

- Zone Industrielle et Commerciale de Païta (ZICO) au sud de la commune à l'ouest de la Voie Express n°2
- Parc d'Activité de Païta (ZIPAD) au droit du Boulevard de l'Arène du Sud à l'ouest de la Voie Express n°2
- Zone industrielle et d'activité (ZIZA) au sud de la commune au nord de la Voie Express n°2
- Zone d'activité industrielle de la Tamoà
- Zone d'activité autour de l'ISD de Gadji au sud de la commune

La zone indicée UAE2 correspond au secteur en développement autour du Boulevard de l'Arène du Sud. Véritable centralité en devenir, ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2 "Cœur de ville"). Cette nouvelle centralité a pour objet de créer un pôle commercial et de bureaux* autour d'équipements structurants pour la commune et pour le Grand Nouméa (centre sportif, salle de spectacle, centres commerciaux, équipements publics administratifs).

Les constructions au sein du zonage UAE1 s'implantent en retrait de cinq mètres par rapport à l'espace public ou aux voies publiques ou privées, tandis que les constructions situées en UAE2 s'implantent à 2 mètres pour la constitution d'un front bâti cohérent avec un boulevard urbain. La hauteur maximum des constructions est de 18 mètres en UAE1 pour permettre les grandes structures économiques (docks) et de 13 mètres en UAE2 pour la création d'un cœur de ville à une échelle « plus humaine ».

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.

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE UAE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées dans les zones indicées UAE1 et UAE2

- 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*, qu'il soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte et qu'il soit inférieur à 50% de la surface affectée à l'activité sans être supérieur à 70m² de SHON*,
 - d'hôtellerie*,
 - de bureaux*,
 - de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
 - d'artisanat de proximité*.
- 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*.

Sont en outre autorisées en UAE1

- Les constructions à usage :
 - d'artisanat*,
 - d'industrie*,
 - d'entrepôt*.

ARTICLE UAE-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.

ARTICLE UAE-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Une seule entrée charretière est autorisée par parcelle.

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

Une seconde entrée charretière peut également être autorisée sur demande motivée, par les services communaux après prise en compte des considérations de sécurité et de fluidité du trafic notamment.

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

ARTICLE UAE-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE UAE-5 : CARACTÉRISTIQUES 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 :

En UAE1

Pour être constructible, toute parcelle ou partie de parcelle située en zone UAE doit avoir une surface minimum de 20 ares.

Toutefois, dans toute opération foncière (lotissement, division, permis de construire valant division, etc.) des parcelles d'une superficie minimale de 10 ares constructibles pourront être autorisées jusqu'au tiers (1/3) du nombre total de parcelles de l'opération, sous réserve qu'au moins le même nombre de parcelles d'une superficie minimale de 40 ares soit réalisé.

En UAE2

Pour être constructible, toute parcelle ou partie de parcelle située en zone UAE doit avoir une surface minimum de 10 ares.

ARTICLE UAE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

En UAE1

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre* de 2 mètres, comptée à partir des voies publiques ou privées, et 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 aires de stationnement est imposé.

En UAE2

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 2 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

La zone de retrait sur les voies publiques ou privées, et sur les emprises publiques, ne peut pas accueillir d'aires de stationnements de surface ni de terrasse*. Par exception à cet alinéa, les aires de stationnements et terrasses* sont admises 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 aires de stationnements ou terrasses* réalisées dans l'espace de retrait par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, sont aménagées 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.).

Si la pente du terrain* est inférieure ou égale à 20%, les annexes* sont implantées par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques avec un retrait au moins égal à 6 mètres.

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

Auvents

Les auvents* de construction d'une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport au trottoir peuvent être en débord sur les voies publiques ou privées et emprises publiques jusqu'à 50 centimètres en retrait de la bordure extérieure du trottoir.

Balcons

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 et emprises publiques jusqu'à 50 centimètres en retrait de la bordure extérieure du trottoir et implantés de manière à préserver les arbres et ensembles végétaux existants.

ARTICLE UAE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

En UAE1

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

En UAE2

Les constructions sont implantées :

- Soit sur une limite latérale,
- Soit en retrait des deux limites séparatives* latérales.

Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites latérales, chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance des limites séparatives* latérales au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle*, à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

Les annexes* sont implantées :

- Soit en retrait, dans les mêmes proportions que les constructions principales,
- Soit sur une limite séparative et/ou sur la limite de 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 communes à toutes les zones ».

ARTICLE UAE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UAE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* maximale des constructions est de 60 % de la superficie du terrain*.

En dehors des carports* et des terrasses* couvertes, les annexes* ont une surface cumulée maximale de 30m² de SHOB.

ARTICLE UAE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En UAE1

- La hauteur maximale des constructions est de 18 mètres.
- La hauteur minimale des rez-de-chaussée* est de 3 mètres.

En UAE2

- La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres avec un attique* possible à 13 mètres maximum, sans dépasser R+2+attique*.
- La hauteur minimale des rez-de-chaussée* est de 3 mètres.

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UAE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UAE-12 : STATIONNEMENT

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UAE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

La plantation de haies végétales est imposée le long des limites séparatives* et de fond de parcelle*, afin de masquer les installations.

Les autres obligations relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UAE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UE

Zone Urbaine d'Équipements

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 communes 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 localisation stratégique et qualités topographiques permettant notamment l'accueil d'équipements structurants (adduction en eau potable, station d'épuration, bassin d'orage, etc.).

VOCATION DE LA ZONE

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

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

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*, qu'il soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte et qu'il soit inférieur à 50% de la surface affectée à l'activité sans être supérieur à 70m² 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*.

ARTICLE UE-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.

ARTICLE UE-3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE UE-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle* à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

Non réglementé.

7.4 Locaux poubelles

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

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

Zone Urbaine de Loisirs

CARACTÉRISTIQUES 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. Leur qualité paysagère et 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.

Cette zone est essentiellement au sud de la commune à proximité des zones denses afin de garantir des espaces de respiration au sein des quartiers centraux.

Des zones urbaines de loisirs sont identifiées à proximité du centre-ville, afin de conforter la qualité de vie des habitants.

Au nord de la commune, une zone de loisir a été identifiée à proximité du site aéroportuaire. Accueillant actuellement un bassin d'orage, ce site pourrait accueillir des aménagements de loisirs légers pour contribuer à la qualité de vie de la centralité de Tontouta.

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.

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE UL-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

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 et qu'il soit inférieur à 50% de la surface affectée à l'activité sans être supérieur à 70m² de SHON*.
- Dans la limite de 50m² de SHON* totale, les constructions à usage :
 - de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
 - d'artisanat de proximité* rattachées à une activité de loisirs.
- Les constructions à usage de restauration*, dans la limite de 100m² de SHON* totale.
- 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*.

ARTICLE UL-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.

ARTICLE UL-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Une seule entrée charretière est autorisée par parcelle.

Une seconde entrée charretière peut également être autorisée sur demande motivée, par les services communaux après prise en compte des considérations de sécurité et de fluidité du trafic notamment.

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

ARTICLE UL-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE UL-5 : CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UL-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

ARTICLE UL-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

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

7.4 Locaux poubelles

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

ARTICLE UL-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non règlementé.

ARTICLE UL-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions et aménagements à usage de loisirs est non réglementée.
- La hauteur maximale des autres destinations de constructions est de 7 mètres sans dépasser R+1.

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UL-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UL-12 : STATIONNEMENT

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

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UL-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

Les autres obligations relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UL-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UT

Zone Urbaine Touristique

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE :

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone touristique est principalement destinée aux constructions à usage d'hébergement hôtelier* et de restauration* avec 60% minimum de surface réservée aux espaces naturels pour permettre leur intégration paysagère, réduire leur impact environnemental et conserver le caractère fortement naturel de ces sites.

Il s'agit de conforter ou d'affirmer la vocation touristique et récréative de ces secteurs en permettant l'implantation de constructions à usage d'hôtellerie* et autres formes d'hébergement touristique et services accompagnant l'activité touristique tout en préservant le cadre naturel privilégié de ces zones.

Seule une zone touristique est ouverte à l'urbanisation. Celle-ci comprend le pôle touristique à proximité de l'Hôtel Rivland au sud de la commune.

Néanmoins, le projet de territoire a identifié trois secteurs au sein desquels le développement touristique est envisagé. Le zonage comporte ainsi quatre zones à urbaniser indicées en zone urbaine touristique :

- Un secteur à proximité de la route du littoral, de Tiaré et de l'Île T'Ndu,
- Un secteur ayant déjà connu une vocation touristique par le passé le long de la Baie d'Onghoué,
- Un secteur avec un potentiel de développement touristique en Baie de Uitoé au nord de Karikaté,
- Un secteur autour du futur pôle nautique de la commune situé à la Baie Maa.

VOCATION DE LA ZONE

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

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

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,
 - d'hébergement hôtelier*.
 - de restauration*,
 - de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* rattachées à une activité de loisirs ou de tourisme,
 - d'artisanat de proximité* rattachées à une activité de loisirs ou de tourisme,
- 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*.

ARTICLE UT-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.

ARTICLE UT-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Une seule entrée charretière est autorisée par parcelle.

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

Une seconde entrée charretière peut également être autorisée sur demande motivée, par les services communaux après prise en compte des considérations de sécurité et de fluidité du trafic notamment.

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

ARTICLE UT-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE UT-5 : CARACTÉRISTIQUES 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.

ARTICLE UT-6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

ARTICLE UT-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

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

7.4 Locaux poubelles

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

ARTICLE UT-8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UT-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT-10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

60% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

Les autres obligations relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UP

Zone Urbaine Aéroportuaire

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE :

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UP correspond à la zone aéroportuaire internationale de Tontouta. Cet équipement participe au rayonnement de la commune. L'aéroport International de Tontouta est un pôle dynamique pourvoyeur d'emploi pour les habitants de la commune mais également source de nuisances.

Ce quartier est fortement impacté par les contraintes liées à l'exploitation de l'aéroport, mais il jouit d'un emplacement privilégié pour le développement d'activités économiques et touristiques.

Cette zone est donc destinée aux constructions et aménagements en lien avec l'activité aéroportuaire, y compris les activités économiques (bureaux*, entrepôts*, commerces et services*, hébergement hôtelier*) et l'habitat nécessaires pour son fonctionnement.

Cette zone permet aussi les équipements et installations non génératrices de nuisances et liés au fonctionnement du secteur.

VOCATION DE LA ZONE

La zone urbaine portuaire et aéroportuaire « UP » a pour vocation dominante l'accueil des constructions, équipements et aménagements liés aux activités portuaires et aéroportuaires.

RAPPELS

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

ARTICLE UP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation* sous réserve que le logement soit lié au fonctionnement des structures aéroportuaires présentes sur la zone,
- Les constructions à usage d'hôtellerie*,
- Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des activités aéroportuaires à usage :
 - de bureaux*,
 - de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
 - d'artisanat de proximité*,
 - d'entrepôt*.
- 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*.

ARTICLE UP-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.

ARTICLE UP-3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE UP-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE UP-5 : CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non règlementé.

ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

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

7.4 Locaux poubelles

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

ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'hébergement hôtelier* est de 13 mètres avec un attique* possible à 16,50 mètres maximum, sans dépasser R+3+attique*.
- La hauteur maximale des autres destinations de constructions est de 7 mètres sans dépasser R+1.

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UM

Zone Urbaine Militaire

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE :

(Extrait du rapport de présentation)

La zone militaire est située à proximité de la zone aéroportuaire de Tontouta. Elle correspond à un secteur dédié uniquement aux constructions et équipements militaires.

Cette zone permet uniquement l'implantation :

- des constructions et aménagements nécessaires aux activités militaires, y compris les habitations des militaires ou du personnel du site,
- les installations classées pour la protection de l'environnement* et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, lorsqu'elles sont liées au bon fonctionnement de la zone.

Les dispositions de ce zonage sont peu détaillées pour permettre des typologies de bâtiments variées selon les besoins des activités militaires, notamment les hauteurs de construction et leur emprise au sol* ne sont pas détaillées.

VOCATION DE LA ZONE

La zone urbaine militaire « UM » a pour vocation dominante l'accueil des constructions, équipements et aménagements liés aux activités militaires.

RAPPELS

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

ARTICLE UM-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

- Les constructions nécessaires aux activités militaires présentes sur la zone, y compris les constructions à usage d'habitation*.
- 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* compatibles et liées au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE UM-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.

ARTICLE UM-3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE UM-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE UM-5 : CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non règlementé.

ARTICLE UM-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

ARTICLE UM-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

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

7.4 Locaux poubelles

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

ARTICLE UM-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UM-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UM-12 : STATIONNEMENT

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UM-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE UM-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE NP

Zone Naturelle Protégée

CARACTÉRISTIQUES 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 que des installations classées pour la protection de l'environnement. Toutes les constructions autorisées doivent être nécessaires et compatibles avec la vocation de la zone. Elles doivent également être conçues pour permettre une remise en état du site en cas de démantèlement.

La surface de cette zone est considérable pour préserver l'environnement naturel exceptionnel de la commune. Principalement située dans la chaîne, cette zone se situe également le long des cours d'eau, sur les reliefs bas et aussi le long du littoral afin de protéger les mangroves.

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.

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE NP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

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 sont conçus de manière à permettre une remise en état du site en cas de démantèlement de ceux-ci.

ARTICLE NP-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.

ARTICLE NP-3 : ACCÈS 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 peuvent être imperméabilisées sous réserve de l'autorisation par les services communaux.

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

ARTICLE NP-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE NP-5 : CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE NP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE NP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE NP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NP-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes 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.

ARTICLE NP-12 : STATIONNEMENT

Peuvent être autorisés en zone 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 non imperméables.

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE NP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NLT

Zone Naturelle de Loisirs et de Tourisme

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE :

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond à des espaces naturels pouvant être aménagés pour permettre des usages légers 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 liées aux activités de loisirs et tourisms, 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 communes 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 correspond principalement à la bande littorale permettant de maintenir son caractère naturel sur l'ensemble de la commune. Cette zone permet ainsi de limiter l'implantation des constructions et de maintenir une zone tampon en cas de montée des eaux.

Certains îlots de la commune sont également en zone naturelle protégée afin de permettre un aménagement léger et maîtriser la pression liée aux activités nautiques existantes.

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.

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE NLT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

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*, qu'il soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte et qu'il soit inférieur à 50% de la surface affectée à l'activité sans être supérieur à 70m² de SHON*.
- Les constructions à usage d'écologie.
- Les constructions liées à la vocation de la zone naturelle de loisirs et de tourisme, à usage :
 - de commerces et services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle* ;
 - d'artisanat de proximité*.
- 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 sont conçus de manière à permettre une remise en état du site en cas de démantèlement de ceux-ci.

ARTICLE NLT-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.

ARTICLE NLT-3 : ACCÈS 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 peuvent être imperméabilisées sous réserve de l'autorisation par les services communaux.

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

ARTICLE NLT-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE NLT-5 : CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE NLT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

ARTICLE NLT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites séparatives* latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait des limites de fond de parcelle*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 Annexes

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

7.4 Locaux poubelles

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

ARTICLE NLT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NLT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NLT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des aménagements à usage de loisirs est non réglementée.
- La hauteur maximale des autres destinations de constructions est de 7 mètres sans dépasser R+1.

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE NLT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes 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.

ARTICLE NLT-12 : STATIONNEMENT

Peuvent être autorisés en zone NLT, 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 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE NLT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% de la superficie de la parcelle au moins est aménagé en espace vert*.

Les autres obligations relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE NLT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NM

Zone Naturelle d'exploitation Minière

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE :

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone est dédiée aux activités minières et des exploitations de carrières.

La zone NM correspond aux sites de carrières existantes, dont l'exploitation est actuelle, et à des espaces naturels pouvant être aménagés pour permettre des sites de mines dont les titres miniers ne sont pas échus.

L'état naturel doit néanmoins être préservé et la réhabilitation en espace naturel du site obligatoire. 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.

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.

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE NM-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

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 et qu'il soit inférieur à 50% de la surface affectée à l'activité sans être supérieur à 70m² de SHON*.
- 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 à usage d'équipements techniques et industriels (infrastructures) des administrations publiques et assimilées compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE NM-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.

ARTICLE NM-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Une seule entrée charretière est autorisée par parcelle.

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

Une seconde entrée charretière peut également être autorisée sur demande motivée, par les services communaux après prise en compte des considérations de sécurité et de fluidité du trafic notamment.

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

ARTICLE NM-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE NM-5 : CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE NM-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 6 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

Cette bande de 6 mètres est 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.

ARTICLE NM-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives* latérales.

Cette bande de 6 mètres est 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 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 6 mètres des limites de fond de parcelle*.

Cette bande de 6 mètres est 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 annexes* sont implantées en retrait des limites séparatives latérales* et de fond de parcelle*, dans les mêmes proportions que les constructions principales.

7.4 Locaux poubelles

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

ARTICLE NM-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE NM-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NM-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NM-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes 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.

ARTICLE NM-12 : STATIONNEMENT

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

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE NM-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE NM-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE AC

Zone Agricole Constructible

CARACTÉRISTIQUES 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.

Considérant le caractère historique de la vocation agricole de la commune de Païta, les zones agricoles sont implantées sur l'ensemble du territoire communal. En effet, si la majorité des zones agricoles se situe au nord du Col de la Pirogue, plusieurs secteurs au sud et à l'est de la commune comportent également des zones agricoles :

- la presqu'île Maa,
- le versant sud du Col de la Pirogue de part et d'autres de la RT1,
- les secteurs non urbanisés du Mont Mou,
- une partie des terrains à l'est de la commune à proximité de Katiramona,
- certains terrains le long du littoral autour de Naïa, Onghoué et Karikaté,
- certains terrains à proximité du village de Païta.

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.

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.

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

ARTICLE AC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

- Les constructions nécessaires à la résidence principale de l'exploitant agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole*.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de gîte rural* et campings* rattachés à un gîte rural*.
- Les constructions à usage d'exploitations de carrières, 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 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*.

ARTICLE AC-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.

ARTICLE AC-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Une seule entrée charretière est autorisée par parcelle.

Une seconde entrée charretière peut être autorisée sur demande motivée, par les services communaux après prise en compte des considérations de sécurité et de fluidité du trafic notamment.

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

ARTICLE AC-4 : DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

ARTICLE AC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Pour être constructible, toute parcelle ou toute partie de parcelle située en zone AC doit avoir une surface minimale de 30 hectares, à l'exception des cas ci-après :

1. 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 ;
2. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC) ;
3. pour les partages successoraux ou actes assimilés.

Dans ce dernier cas (partages successoraux ou actes assimilés), pour être constructible, toute parcelle ou toute partie de parcelle située en zone AC doit avoir une surface minimale de 5 hectares.

ARTICLE AC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 6 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

Cette bande de 6,00 mètres est plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles ou forestières,, sauf en cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau.

ARTICLE AC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives* latérales.

Cette bande de 6 mètres est plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles ou forestières, sauf en cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau.

7.2 Limites de fond de parcelle

Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 6 mètres des limites de fond de parcelle*.

Cette bande de 6 mètres est plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles ou forestières, sauf en cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau.

7.3 Annexes

Les annexes* sont implantées avec un retrait minimal de 6 mètres minimum des limites séparatives* latérales et de 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 communes à toutes les zones ».

ARTICLE AC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions (annexes* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, sont séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation*, de gîte rural* et camping*, l'emprise au sol* maximale des constructions est de 5 % de la superficie du terrain*.

Le reste est non réglementé.

ARTICLE AC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation* et à usage de gîte rural*, est de 7 mètres sans dépasser R+1.
- La hauteur maximale des autres destinations de constructions est non réglementée.

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions et les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions sont prévues à l'article 10 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE AC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies à l'article 11 du chapitre « Dispositions communes 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.

ARTICLE AC-12 : STATIONNEMENT

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

Les autres dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones ». Les préconisations relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE AC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions relatives aux espaces libres* et plantations sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones », et les recommandations liées sont contenues dans le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

ARTICLE AC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



ZONE AU

Zone À Urbaniser

CARACTÉRISTIQUES 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 Territoire.
- 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 peuvent correspondre 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 ou à des secteurs sans attache directe avec les zones urbaines mais à très fort potentiel.

SECTEUR TONTOUTA :

Les zones AU de ce secteur sont contigües à la centralité de Tontouta et dans le prolongement des lotissements déjà construits. Une partie des zones AU est déjà indicée afin de maintenir les formes urbaines existantes et de coïncider avec les densités avoisinantes. Une réserve foncière est d'ores et déjà affichée en zone AU stricte et indique le cadre d'un potentiel agrandissement du quartier de Tontouta en parallèle du développement de l'aéroport et d'une requalification de la Route Territoriale n°1. La distinction entre zones urbaines indicées et non indicées permet de garantir un phasage du développement du secteur.

SECTEUR TONTOUTA LITTORAL :

Sur un secteur à très haut potentiel, une zone AU stricte préfigure un développement urbain peu dense à long terme. Ce développement ne pourra être autorisé qu'en cas de réseaux suffisants, notamment un renforcement du maillage viaire avec les quartiers environnants. L'accès au littoral pour tous devra également être maintenu.

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.

RAPPELS

Les constructions* doivent respecter les règles contenues au chapitre « Dispositions communes 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 annexe.

SECTEUR QUAI MANTO :

Cette zone AU a pour but d'accompagner les entreprises à s'installer au nord de la commune en fonction des besoins, notamment liés au développement de l'aéroport. La zone AU indicée est à proximité de l'aéroport tout en étant à distance des habitations. La distinction entre zones urbaines indicées et non indicées permet de garantir un phasage du développement du secteur depuis la RT1 afin de minimiser l'impact du développement des activités sur le réseau.

SECTEUR TAMOA :

Les zones AU indicées du secteur de la Tamoia permettent de renforcer ce pôle de vie secondaire au nord de la commune. Afin de garantir une mixité des usages et des activités, les zones AU permettront l'affirmation d'une centralité, d'activités économiques et de logements. Sur les hauteurs de la Tamoia la zone AU indicée permettra le développement de logements une fois les réseaux présents.

SECTEUR KARIKATÉ :

Les zones AU de ce secteur sont immédiatement liées aux constructions existantes. Afin de faire le lien entre le côté et le littoral, les zones AU doivent permettre le développement d'une véritable centralité secondaire. Ce pôle économique sera accompagné par le développement de logements tout en maîtrisant la densité et les formes urbaines afin de garantir l'identité existante du quartier.

SECTEUR UITOÉ :

Les zones AU indicées à l'entrée de la presqu'île Uitoé doivent permettre le développement d'un projet touristique sur l'un des littoral les plus attractifs de la commune, tout en permettant le développement de logements. L'accès au littoral pour tous devra être maintenu sur l'ensemble du site. Les réseaux nécessaires à l'urbanisation se mailleront à ceux présents au sein du quartier limitrophe de Karikaté.

SECTEUR ONGHOUE :

Cette zone AU est située au niveau du littoral d'Onghoué. Elle permet de conforter la vocation touristique et l'ouverture du littoral à tous les publics tout en prenant en compte les contraintes de capacité des réseaux.

SECTEUR NAÏA :

Cette zone AU a pour vocation d'accompagner et de maîtriser le développement de logements sur le secteur du littoral.

SECTEUR TIARÉ :

La zone AUB2 a pour vocation d'accompagner et de maîtriser le développement de logements sur le secteur du littoral. La zone AUT, en lien avec le développement potentiel des loisirs sur le littoral et notamment la Pointe Monkey, a pour objectif de permettre la construction future d'un programme touristique intégré à l'environnement.

SECTEUR PAÏTA VILLAGE :

Afin d'anticiper les besoins en logement, plusieurs zones AU strictes ou indicées existent en continuité directe des zones déjà urbanisées du secteur dit "Païta Village". Une attention particulière a été portée sur les zones AU indicées afin de ne pas modifier les formes urbaines avoisinantes. La distinction entre zones urbaines indicées et non indicées permet de garantir un phasage du développement du secteur.

SECTEUR PRESQU'ÎLE MAA :

Sur des sites à très haut potentiel, les zones AU strictes préfigurent un développement urbain peu dense à long terme. Ces potentiels développements devront s'intégrer aux environnements directs et limiter leurs impacts.

SECTEUR MONT MOU :

Afin de limiter l'impact sur les réseaux, les zones AU ont été limitées sur le secteur du Mont-Mou. Les zones AU indicées présentes sur le plan de zonage permettent un développement limité et maîtrisé des logements en continuité des zones déjà urbanisées. Afin de maintenir la cohérence du secteur, les futurs développements ne devront pas modifier les formes urbaines existantes.

SECTEUR GADJI :

La zone AU indicée est une réserve foncière qui préfigure les besoins en développement des sites industriels et artisanaux déjà présents sur le secteur.

SECTEUR BAIE DE TORO :

La zone AU indicée préfigure le développement d'une polarité touristique et de loisir permettant de relier les deux baies, en prenant compte des contraintes de réseaux inhérentes à l'éloignement du lieu.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

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 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 :
 - les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou un bâtiment existant ;
 - les travaux de restauration ou la reconstruction d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou d'intérêt patrimonial ;
 - les travaux d'extension d'une constructions existante dans la limite de 30 m² de SHON.

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 ainsi que toute division en vue de bâtir (lotissement, etc.).

ZONE AU « INDICEE » 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.
- Les 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 :
 - les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou un bâtiment existant ;
 - les travaux de restauration ou la reconstruction d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou d'intérêt patrimonial ;
 - les travaux d'extension d'une constructions existante dans la limite de 30 m² de SHON ;
 - les 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 ainsi que toute division en vue de bâtir (lotissement, etc.).

OUVERTURE À L'URBANISATION

Dès lors qu'elles sont desservies à la périphérie immédiate et de manière suffisante pour l'ensemble de la zone par les voies publiques et réseaux d'eau potable, d'électricité 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, soit d'une procédure de modification ou de révision du PUD, soit d'une procédure de ZAC.

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.

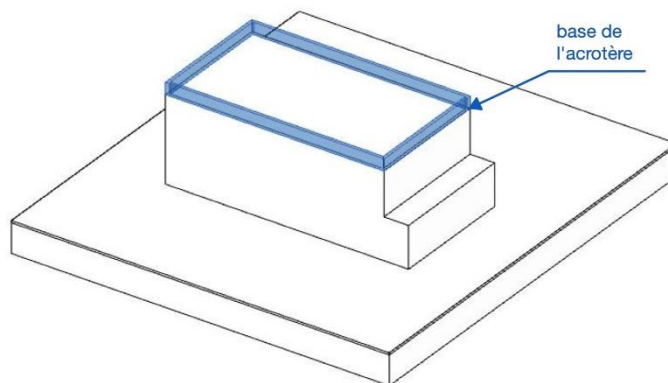
LEXIQUE

ABRIS DE JARDIN

Construction annexe 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.



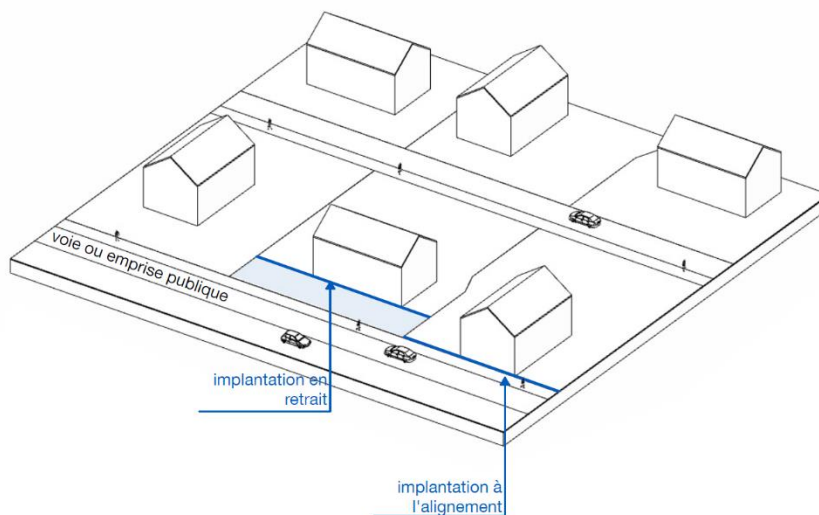
ACTIVITÉ MINIÈRE

Se référer à « [DESTINATION DES CONSTRUCTIONS](#) ».

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.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».



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, carports, 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.

ARTISANAT

Se référer à « **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** ».

ASSAINISSEMENT

L'assainissement comprend l'évacuation et le traitement des eaux.

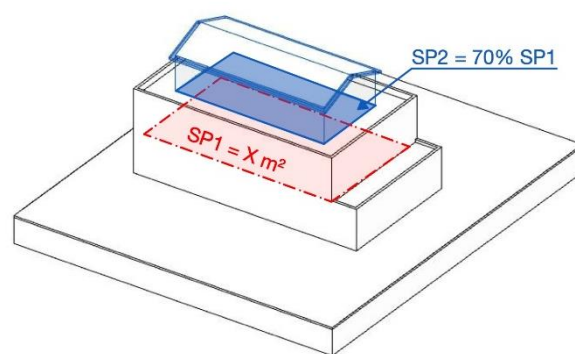
La filière d'assainissement pluviale inclue la gestion des eaux de pluie et de drainage.

La filière d'assainissement des eaux usées inclue le traitement des eaux usées et/ou provenant des toilettes.

Les filières d'assainissement des eaux usées distinguent les eaux usées domestiques des eaux agricoles et/ou industrielles.

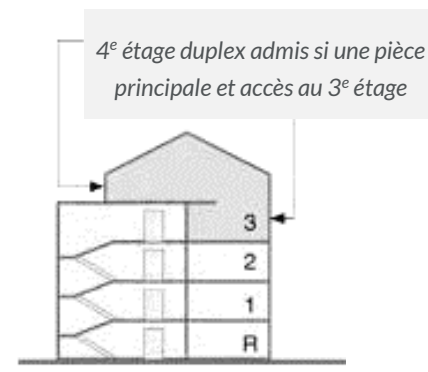
ATTIQUE

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* ou accolées*. 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*.



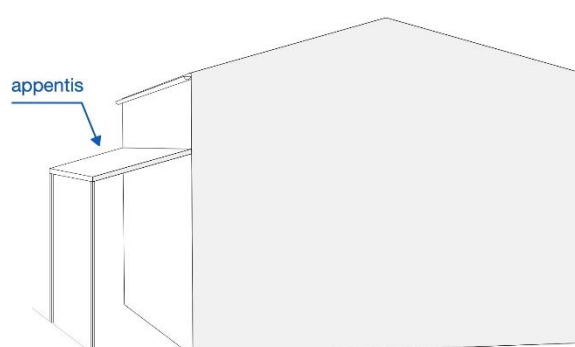
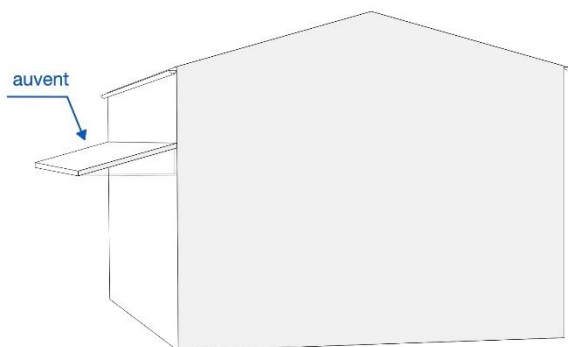
SP : Surface de Plancher

Pour des raisons de sécurité incendie, au-delà du 3^e niveau, l'attique est relié à l'étage inférieur par une circulation interne privée (hors escalier ou parties communes) permettant une sortie au 3^e niveau.



AUVENT

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



B

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher,
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe,
- une porte non-vitrée,
- un châssis fixe et à vitrage opaque.

BUREAUX

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

C

CAMPING

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions », dans la destination « Hébergement hôtelier ».

CHAMBRE D'HÔTES

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions », dans la destination « Hébergement hôtelier ».

CARPORTS

Les carports correspondent aux constructions annexes situées sur le même terrain* que la construction principale*, implantées isolément ou accolées sans être ni 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.

CHÉNEAU

Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci servant à recueillir les eaux de pluie.

CINASPIC

Acronyme de la destination de construction « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ». Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS détermine la densité de construction admise par parcelle ou lot à bâtir.

Il s'agit du rapport entre la surface hors œuvre nette* (SHON) des constructions situées sur la parcelle ou sur le lot et la surface de cette parcelle ou de ce lot.

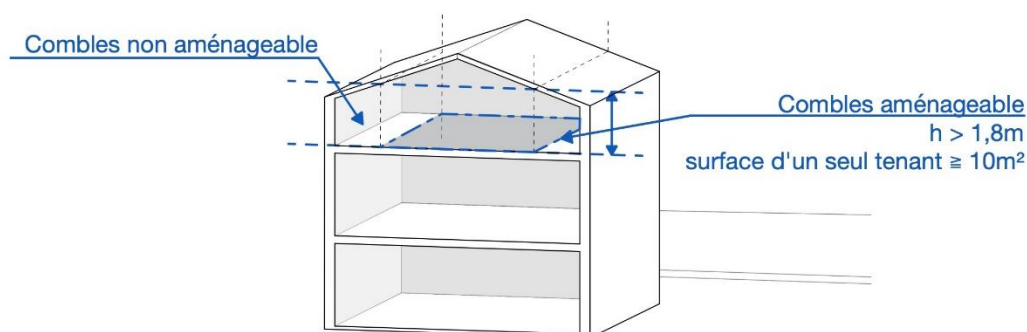
$$COS = \frac{\text{Surface Hors Œuvre Nette (SHON)}}{\text{Surface de la parcelle ou du lot}}$$

La SHON* des bâtiments existants conservés sur le terrain* faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire est déduite des possibilités de construction.

Se référer à « **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** ».

COMBLES

Superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Les combles désignent les volumes compris entre le plancher 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.



COMMERCE

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est existante lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre (y compris charpente et toiture) de cette construction existent à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sauf à ce que les travaux sollicités sur une construction existante en soient dissociables, celle-ci doit avoir été régulièrement édifiée pour pouvoir bénéficier du régime des travaux sur construction existante.

CONSTRUCTIONS MITOYENNES

Les constructions mitoyennes sont des constructions séparées par un mur mitoyen, c'est-à-dire appartenant pour moitié à l'un et à l'autre. Ce mur correspond minimum à 30% de la longueur de la façade. Les constructions sont sinon considérées comme deux constructions séparées et doivent être conformes aux règles d'implantation entre les constructions.

CONSTRUCTIONS ACCOLÉES

Les constructions accolées sont des constructions séparées par un mur sans que celui-ci soit mitoyen. Ce mur correspond minimum à 30% de la longueur de la façade. Les constructions sont sinon considérées comme deux constructions séparées et doivent être conformes aux règles d'implantation entre les constructions.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

D

DALLE (CONSTRUCTION SUR OU STATIONNEMENT SUR OU ESPACE VERT SUR)

Une construction, une aire de stationnement ou un espace vert sur dalle est réalisé au-dessus d'un espace vide, habitable ou non, surélevé par rapport au niveau du sol en pleine terre*.

E

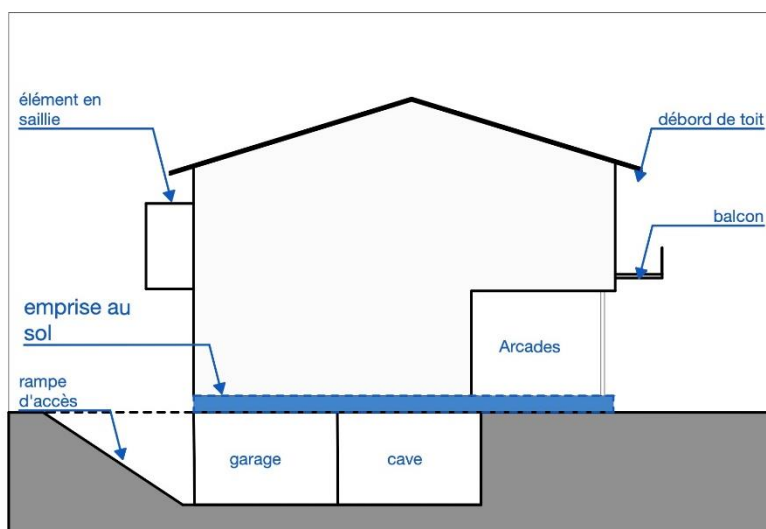
ÉGOUT DU TOIT

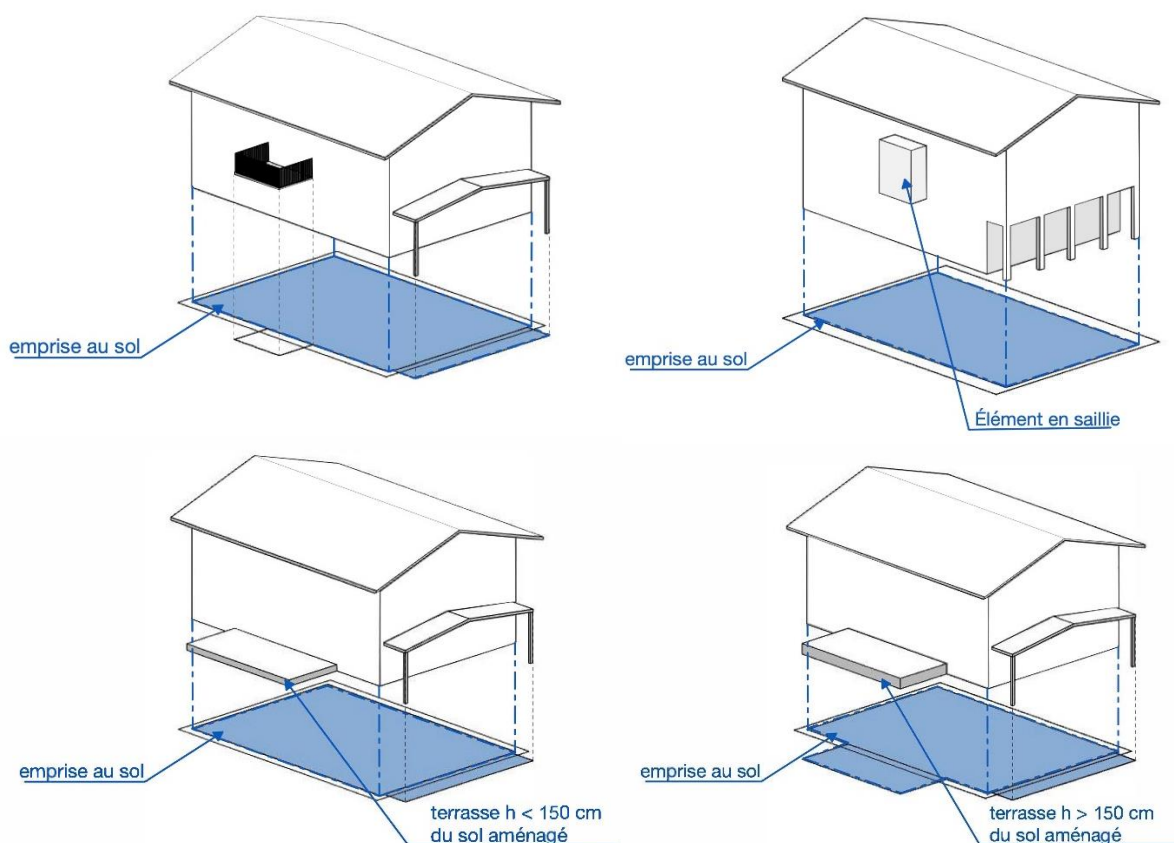
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol de l'enveloppe géométrique de toute construction, y compris annexes, exception faite :

- des saillies* dans la limite de 1 mètre, non soutenues par des poteaux (débords de toit, balcons, escaliers extérieurs, modules...),
- des terrasses* non couvertes et d'une hauteur inférieure à 150 cm au-dessus du terrain naturel*,
- des piscines ou bassins,
- des pergolas et ombrières végétalisés, et les ouvrages d'architecture décoratifs (porches, portiques, bassins, passerelles...),
- des rampes d'accès au bâtiment.





Sur les schéma ci-dessus, l'emprise au sol de la construction est figurée en bleu.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Constituent une emprise publique, les cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, etc.

ENSEIGNE

Toute inscription, forme ou image apposée sur une construction et relative à une activité qui s'y exerce.

ENTREPÔT

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

ESPACE LIBRE

Les espaces libres sont les espaces non impactés par l'emprise au sol* des constructions. Ils comprennent notamment les espaces verts*, les espaces de circulation et aires de stationnement. Toute partie hors des espaces de circulation et de stationnement est aménagée en espace vert* paysagé.

ESPACE VERT

Surface de terrain affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins. Les espaces verts sont aménagés au moins pour moitié en espaces verts de pleine terre*. Toute végétalisation sur dalle* ou sur ouvrage doit disposer au minimum de 0,60 mètre de hauteur de terre végétale pour être comptabilisée dans les surfaces d'espace vert.

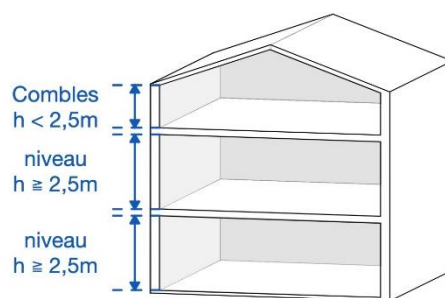
ÉTAGE OU NIVEAU

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 2,5 mètres pour constituer un étage ou niveau.

Les combles* aménageables constituent un étage ou niveau.

Les mezzanines ne sont pas comptabilisées comme un niveau.



EXPLOITATION AGRICOLE

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

EXTENSION

Travaux sur une construction existante* qui génèrent une augmentation de sa surface et/ou de son volume.

F

FAÇADE PRINCIPALE

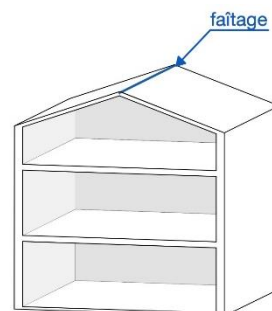
Façade donnant sur les voies publiques ou privées ou donnant sur une emprise publique*. Elle comporte des baies*.

Toute façade sur voie publique* ou privée ou sur emprise publique* est traitée comme une façade principale.

FAÎTAGE

Limite ou ligne haute d'un pan de couverture, située au sommet de la toiture d'une construction.

Généralement, le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure de pans de toitures 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.

G

GÎTE RURAL

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions », dans la destination « Hébergement hôtelier ».

H

HABITATION

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

HÉBERGEMENT HÔTELIER

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

HÔTELLERIE

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions », dans la destination « Hébergement hôtelier ».

I

INDUSTRIE

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions ».

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

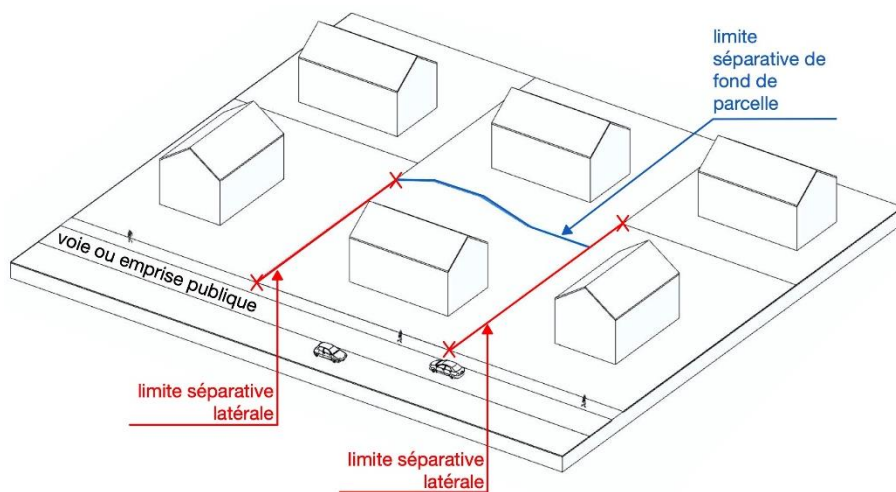
Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement,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

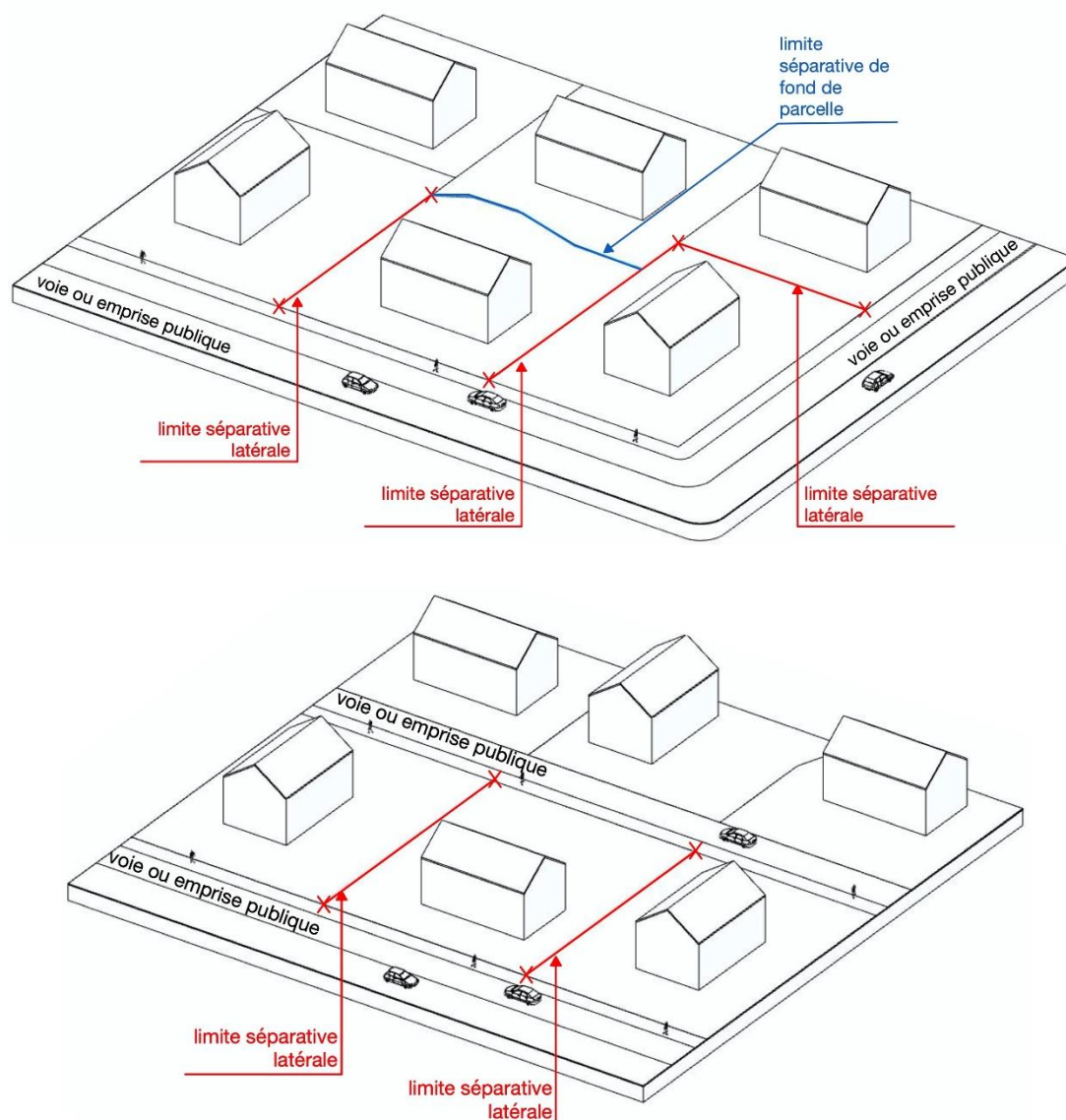
L

LIMITES SÉPARATIVES ET LIMITES DE FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre parcelles privées. Elle comportent :

- les limites latérales du terrain* qui ont un contact en un point avec une voie publique* ou privée ou une emprise publique ;
- les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie publique* ou privée ou une emprise publique*.





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 à un bâtiment 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.

LOCAL POUBELLE

Le local nécessaire pour répondre aux besoins de collecte des déchets est couvert et fermé sur 3 côtés minimum. Il dispose d'une arrivée d'eau, est raccordé au réseau d'assainissement* des eaux usées lorsqu'il existe et dispose d'une ventilation adaptée.

N

NIVEAU

Voir « Étage »

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.

NIVEAU DU 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.

O

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).

P

PILOTIS

Les pilotis désignent l'ensemble de pieux enfoncés dans le sol et destinés à soutenir une construction hors de l'eau ou au-dessus du sol.

PLEINE TERRE (ESPACE VERT DE)

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception des débords de toiture, des modénatures et oriels.

R

REFUGE

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions », dans la destination « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif - CINASPIC ».

RESTAURATION

Se référer à l'article 2 des Dispositions communes à toutes les zones « Destination des constructions », dans la destination « Commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

REZ-DE-CHAUSSÉE

Plancher le plus bas de la construction et le plus proche du niveau du sol.

S

SAILLIE

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire ou décoratif d'une construction qui dépasse le plan de façade, l'alignement* ou la toiture.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)

La surface hors-œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau* de la construction calculée au nu extérieur des murs.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

La surface 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 caractères professionnel, artisanal ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée* ;
- des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

T

TERRAIN

Propriété foncière d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

TERRAIN NATUREL

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

TERRASSE

Une terrasse est une plateforme extérieure ouverte, 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*.

TERRE COUTUMIÈRE

Conformément à l'article 18 de la loi organique n°99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, sont régis par la coutume les terres coutumières et les biens qui y sont situés appartenant aux personnes ayant le statut civil coutumier. Les terres coutumières sont constituées des réserves, des terres attribuées aux groupements de droit particulier local et des terres qui ont été ou sont attribuées par les collectivités territoriales ou les établissements publics fonciers, pour répondre aux demandes exprimées au titre du lien à la terre. Elles incluent les immeubles domaniaux cédés aux propriétaires coutumiers.

Les terres coutumières sont inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables.

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.