

PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA COMMUNE DE KOUAOUA (KAA WII PAA)



III- REGLEMENT



SOMMAIRE

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES, DEFINITIONS ET REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	2
I.1 DISPOSITIONS GENERALES, DEFINITIONS	2
I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	7
Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
II.1 - ZONE UA - ZONE CENTRALE	15
II.2 - ZONES UB - ZONES RESIDENTIELLES	18
II.3 - ZONES UH - ZONES RESIDENTIELLES HISTORIQUES	21
II.4 - ZONES UI - ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES.....	23
Titre III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	26
III.1 - ZONES NA - ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE	26
III.2 - ZONES NC - ZONES DE RESSOURCES NATURELLES.....	27
III.3 - ZONES ND - ZONES NATURELLES PROTEGEES.....	31
Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES.....	33
IV.1 - ZONES TC – ZONES DE TERRES COUTUMIERES.....	33
Titre V – CERTIFICAT D'URBANISME.....	35
LEXIQUE.....	36
ANNEXE – Cahier des prescriptions architecturales	39

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

Le présent règlement du Plan d'Urbanisme Directeur s'applique au territoire de la commune de KOUAOUA, conformément à la délibération de l'assemblée de la province Nord, approuvant le PUD.

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

Les dispositions prévues aux Titres I, II, III et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques (code minier, code de l'environnement, la délibération n°235 du 15 décembre 2006 relative au code des postes et télécommunications de la Nouvelle Calédonie,...), ou de celles concernant les zones où certaines servitudes d'utilité publique ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Ces servitudes sont définies dans le présent PUD et reportées sur des documents graphiques.

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.

La gestion du Domaine Public Maritime est de compétence provinciale et de ce fait, est classé en zone NDm dans le zonage.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire communal de KOUAOUA est divisé en plusieurs zones (urbaines, naturelles ou coutumières).

Sur les terres de droit commun, on distingue :

- Les zones urbaines (titre II) :
 - la zone UA : correspond au futur centre urbain de Faja pouvant accueillir des équipements, des logements, des commerces et des services,
 - les zones UB : regroupent les secteurs à vocation essentiellement d'habitat pouvant accueillir également des services et des activités liées à la fonction résidentielle,
 - La zone UH : correspond à la zone résidentielle historique située à l'embouchure de la rivière Kouaoua,
 - les zones UI : se situent au droit des zones à vocation d'activités artisanales et industrielles,
- Les zones naturelles (titre III) :
 - les zones NA : correspondent à des zones urbanisables sans révision du PUD dès qu'un plan d'aménagement précisant les opérations foncières, les réseaux et voiries à mettre en place ainsi qu'un plan financier de la zone seront approuvés par la municipalité. Les zones NA sont indicées et la réglementation relative à chaque zone NA correspond à celle de la zone U associée. Par exemple une zone NAA deviendra UA, une fois urbanisée et le règlement de la zone UA s'appliquera.
 - les zones NC : dans lesquelles, toutes les activités à vocation agricole sont autorisées. Il existe un secteur particulier : NCmin correspondant aux surfaces regroupant le cadastre minier et le contour des péridotites.

- les zones ND : représentent les zones naturelles à protéger, du fait de la qualité environnementale des lieux.

Sur les terres relevant du statut coutumier (titre IV), on distingue les zones de terres coutumières qui correspondent aux réserves (TC1), aux terres de Groupements de Droit Particulier Local (TC2), sur lesquelles l'autorité coutumière est compétente. Trois secteurs sont répertoriés (culture, habitat, protégé) :

- le secteur TCc correspond aux zones destinées aux activités liées à la culture et à l'élevage.
- le secteur TCh est essentiellement destiné à accueillir de l'habitat et les activités nécessaires à la subsistance des habitants.
- le secteur TCp définit des espaces naturels qu'il convient de protéger, du fait notamment, de la qualité environnementale du site.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES :

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires notamment par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire (extension ou modification) ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec les règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5- STATIONNEMENT :

Les emplacements de stationnement prescrits au présent règlement sont obligatoires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation. Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et plus.

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES :

D'une façon générale, les dispositions d'urbanisme, autre que le permis de construire et le certificat d'urbanisme, du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment les châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, tours de contrôle, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement, ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolien.

ARTICLE 7- CLOTURES :

En limite sur rues et sauf normes plus contraignantes du cahier des charges de lotissement, la hauteur maximum des clôtures est de 1,90 mètre par rapport au terrain naturel, le mur bahut n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur. Au-dessus de ce mur bahut, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique, légers et ajourés.

Sur les autres limites, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

Dans les secteurs à risques d'inondation sont interdites toutes clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 8- VESTIGES ARCHEOLOGIQUES :

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès des services compétents de la province Nord.

ARTICLE 9 - ZONES INONDABLES :

La carte des zones inondables est intégrée aux documents graphiques du présent PUD.

Dans les secteurs à risques d'inondation sont interdites toutes clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux. Dans cette zone, les constructions nouvelles, les travaux de déblais ou remblais peuvent y être entrepris à la condition qu'une étude hydraulique, sur l'ensemble de la zone, intégrant les préconisations et aménagements possibles, liés à la constructibilité des terrains, existe.

Les constructions pourront alors être autorisées sous réserve que le niveau bas de la dalle la plus basse, soit situé au-dessus du niveau maximum d'inondabilité NGNC des crues, et que la construction soit réalisée sur pilotis, la hauteur de ceux-ci ne pouvant excéder 1,50 mètre. Dans tous les cas la réalisation des pilotis ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. L'espace entre le sol et la dalle de plancher doit être laissé ouvert. Un relevé topographique de la zone d'implantation de la construction avant terrassement, établi par un géomètre, doit être fourni par le pétitionnaire.

ARTICLE 10 - SERVITUDES PUBLIQUES :

Les servitudes de sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, radioélectriques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, etc., sont reportés sur les documents graphiques du présent PUD et figurent en annexe sous forme de pièces écrites avec les références des textes de leur constitution.

En cas de présence d'une servitude, la consultation des bénéficiaires de cette servitude est obligatoire avant la délivrance de tout acte.

ARTICLE 11 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Ce terme désigne les constructions destinées à abriter ou permettre l'exercice d'activités à caractère industriel ou artisanal pouvant présenter une gêne éventuelle (bruits, odeurs, fumées, etc.) pour le voisinage ou la collectivité, conformément à la réglementation en vigueur, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE 12 - ETUDES D'IMPACT :

Sont soumis à étude d'impact :

- les constructions de plus de 3 000 m² de surface hors œuvre brute,
- la création de commerce de plus de 5 000 m² de surface hors œuvre brute,
- La création d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 5 000 personnes.
- Les projets d'aménagement ou de construction, qu'ils soient privés ou publics, situés dans des espaces naturels sensibles (forêt, littoral, zones humides ...).

Les études d'impact doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 - ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES A MOBILITE REDUITE :

Sans préjudice de l'application de la réglementation relative à la sécurité des établissements recevant du public, toute installation neuve, ouverte au public, doit être accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 14 - ASSAINISSEMENT :

La nature de l'assainissement de toutes les constructions doit être compatible avec les orientations définies en la matière par la commune.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations d'assainissement individuel doivent répondre aux prescriptions techniques conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le réseau d'assainissement public ne serait pas opérationnel, une installation d'assainissement individuel est obligatoire. Dans ce cas, la mise en œuvre de celle-ci doit être réalisée de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau public. La mise hors service de l'installation d'assainissement individuel est obligatoire, dès le raccordement au réseau public.

ARTICLE 15 - ETABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS :

En zone autre que UI, les établissements artisanaux et industriels existants ne pourront obtenir de nouvelle autorisation de construire que s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et conformément :

- au code l'Environnement, pour les installations classées pour la protection de l'environnement,
- au pouvoir de police du Maire, pour les autres établissements.

Ces établissements ne peuvent pas faire l'objet d'extension ni de surélévation.

Certains de ces établissements sont soumis aux dispositions de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS MISES A LA CHARGE DU LOTISSEUR :

Des obligations sont prévues à la charge du lotisseur, lorsqu'il y a création d'un nouveau lotissement, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 17 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE :

Préalablement à l'élaboration et au dépôt du dossier de demande de permis de construire, conformément à la réglementation en vigueur, le demandeur :

- peut obtenir auprès de l'autorité compétente un certificat d'urbanisme, dans lequel sont exposés les renseignements d'ordre urbanistique et les servitudes imposées par le Plan d'Urbanisme Directeur,
- doit consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (OPT – ENERCAL – services municipaux,...) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et définir les implantations et réservations nécessaires.

Lorsque :

- le projet présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3,00 mètres,
- le terrain présente des caractéristiques spécifiques (géologiques, pente supérieure à 30 %) ou s'il est sujet à des risques naturels (glissements, inondations),
une étude géotechnique et un plan d'implantation en cas de zone inondable réalisés par des organismes compétents pourront être demandés. Ils définiront les dispositions techniques de construction et certifieront la tenue des ouvrages, la stabilité du fonds ainsi que des fonds voisins. L'étude sera obligatoirement 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.

Lorsque le projet se situe dans une zone concernée par l'aléa amiante environnemental, tel que défini dans les documents graphiques du présent PUD, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher des services publics compétents, afin de prévenir toute exposition aux fibres d'amiante et toute création de nouveaux affleurements lors des travaux envisagés.

ARTICLE 18- DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR :

Toute personne physique ou morale, publique ou privée qui entend réaliser un lotissement doit se conformer aux textes en vigueur.

Lorsque le projet se situe dans une zone concernée par l'aléa amiante environnemental, tel que défini dans les documents graphiques du présent PUD, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher des services publics compétents, afin de prévenir toute exposition aux fibres d'amiante et toute création de nouveaux affleurements lors des travaux envisagés.

ARTICLE 19 - PROTECTION DES COURS D'EAU :

Aucune construction, à l'exception des ouvrages de franchissement et d'entretien des cours d'eau, ne peut être édifiée à moins de 6,00 mètres des berges d'un cours d'eau.

Les propriétés riveraines d'un cours d'eau sont grevées sur chaque rive d'une servitude de passage de 4,00 mètres dite servitude de marchepied, destinée exclusivement à l'entretien et à la surveillance du cours d'eau par la puissance publique. Les propriétaires riverains de cours d'eau ne peuvent donc se clore par haie ou autre moyen inamovible qu'à une distance de 4,00 mètres des berges, afin de laisser libre la servitude de marchepied.

Dans le cadre des autorisations de divisions de fait et pour éviter tout enclavement, dû à la présence d'un cours d'eau, l'avis des services techniques compétents doit être requis avant toutes transactions.

De même, pour toute construction ou aménagement d'un franchissement de cours d'eau, une autorisation d'occupation du domaine public fluvial doit être obtenue auprès des services techniques compétents.

I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

En plus des règles propres à chaque zone, sont interdites :

- les terrassements en déblais et en remblais, avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les défrichages de la végétation arbustive et arborée, sans l'avis des services compétents.

En zone inondable, sont interdits :

- Les remblais et les déblais sauf dans le cas d'aménagements d'ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics, après accord des services compétents,
- Les clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

En plus des règles propres à chaque zone, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans tous les cas, les constructions existantes, hors celles à destination industrielle ou artisanale, avant l'approbation du plan d'urbanisme directeur, non-conformes aux caractéristiques et constructions autorisées de la zone, peuvent être mises aux normes et être agrandies à condition que cette extension ne dépasse pas 15% de la surface construite existante.

En zone inondable, sont autorisés :

- Les constructions d'intérêt général nécessaires au bon fonctionnement de la zone, sous réserve que le niveau bas de la dalle la plus basse soit situé au-dessus du niveau maximum d'inondabilité NGNC des crues, et que la construction soit réalisée sur pilotis, la hauteur de ceux-ci ne pouvant excéder 1,50 mètre. Dans tous les cas la réalisation des pilotis ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. L'espace entre le sol et la dalle de plancher doit être laissé ouvert. Les constructions ne peuvent en aucun cas être édifiées sur remblais. Un relevé topographique de la zone d'implantation de la construction avant terrassement, établi par un géomètre, doit être fourni par le pétitionnaire.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie :

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

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

ARTICLE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Eau :

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

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

- soit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau,
- soit se raccorder à une installation autonome, non publique autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistantes.

Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés.

Dans le cas où le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé, ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un système d'épuration des eaux usées à son exutoire¹, une installation d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle, de son occupation et à la nature du terrain, conformément à la réglementation en vigueur, relative à l'assainissement non collectif est obligatoire.

Suite à la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement est obligatoire. Les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

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

Tout déversement dans le réseau public, d'eaux usées autres que domestiques, doit être préalablement autorisé, l'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

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

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques et à la nature de la parcelle ainsi que de son occupation.

Des moyens devront être mis en place afin d'éviter toute augmentation des débits naturels.

Electricité, télécommunication et télédistribution :

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

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

¹station d'épuration, lagunage

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

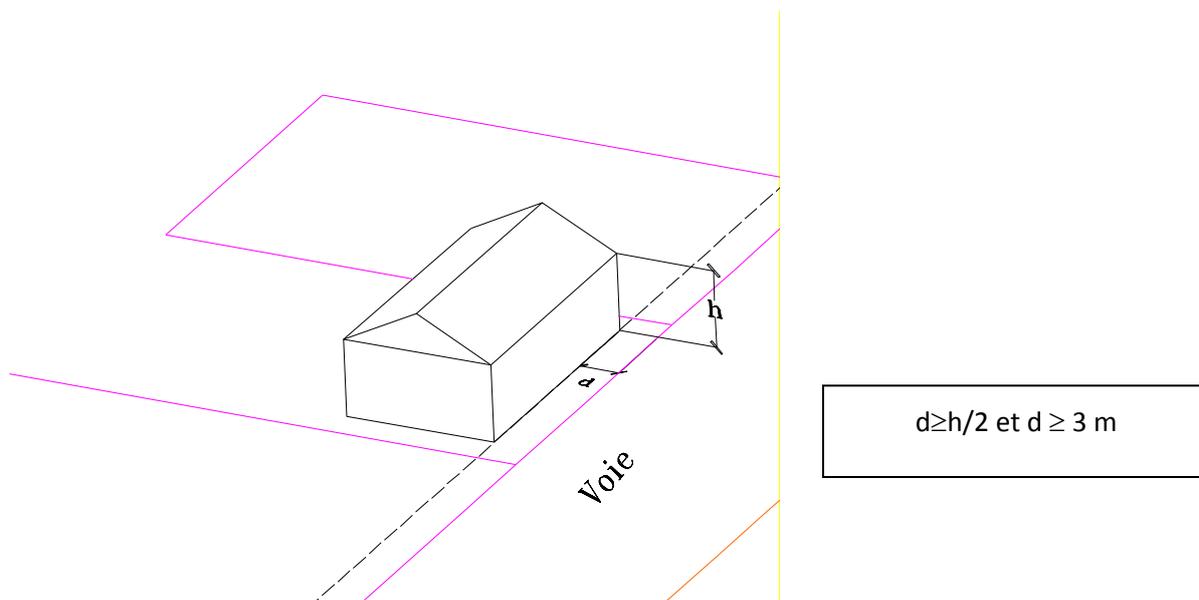
ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des parcelles sont précisées pour chaque zone. Dans tous les cas, pour la construction d'équipements techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les caractéristiques de la parcelle peuvent être inférieures aux minima requis.

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

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, doit être implanté à une distance de la limite d'emprise de la voie ou de toute emprise publique égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.

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



En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 mètres de la berge de celui-ci.

Dans le cas de projets réalisés par des collectivités ou des établissements publics, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

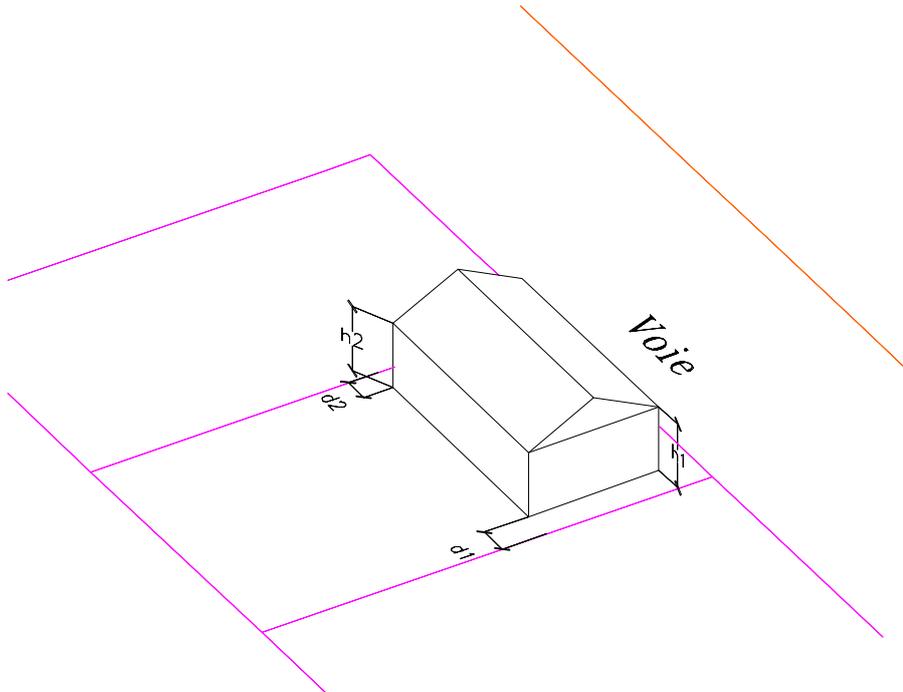
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (transformateur, poste répartiteur, etc....).

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

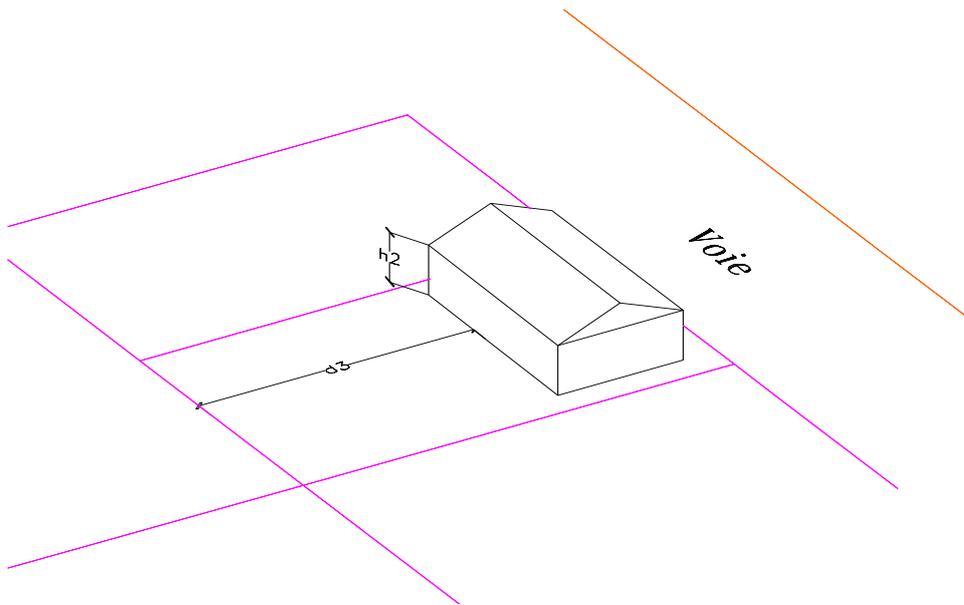
Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques :

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.



Limites de fond de parcelle :

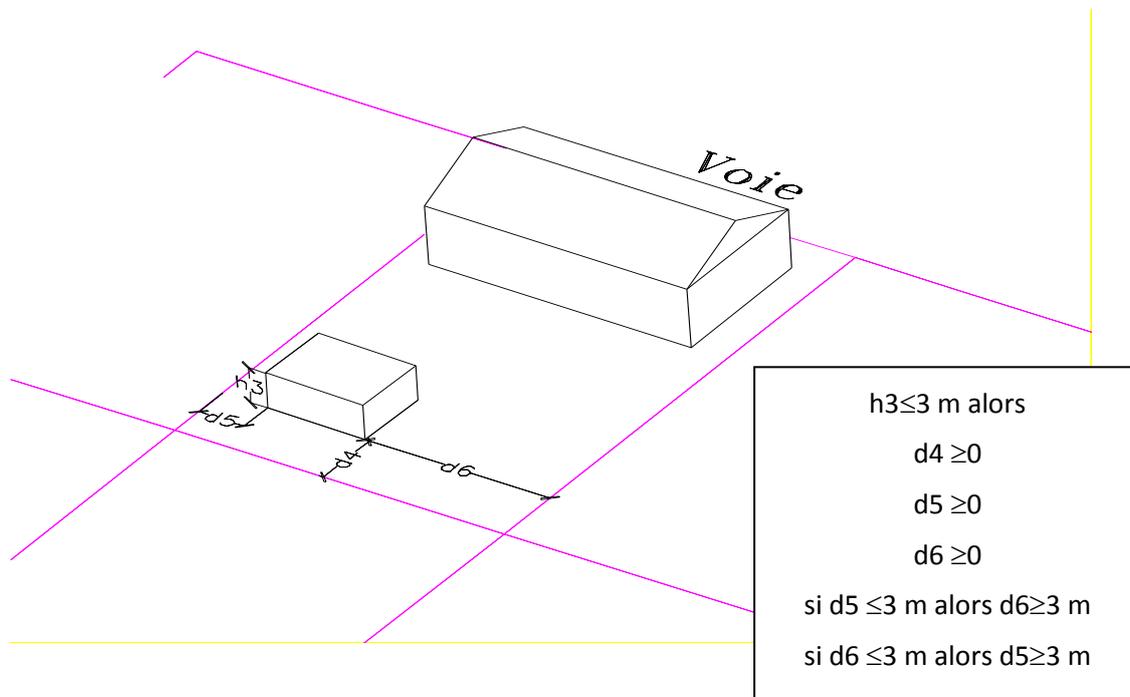
Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.



Constructions annexes :

Les constructions annexes à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres, telles que garages, car ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras doivent être implantés :

- soit en retrait de 3,00 mètres minimum,
- soit sur l'une des limites séparatives latérales et/ou sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin. Les façades donnant sur les limites doivent être constituées de murs aveugles.



Lorsqu'une limite est multiple :

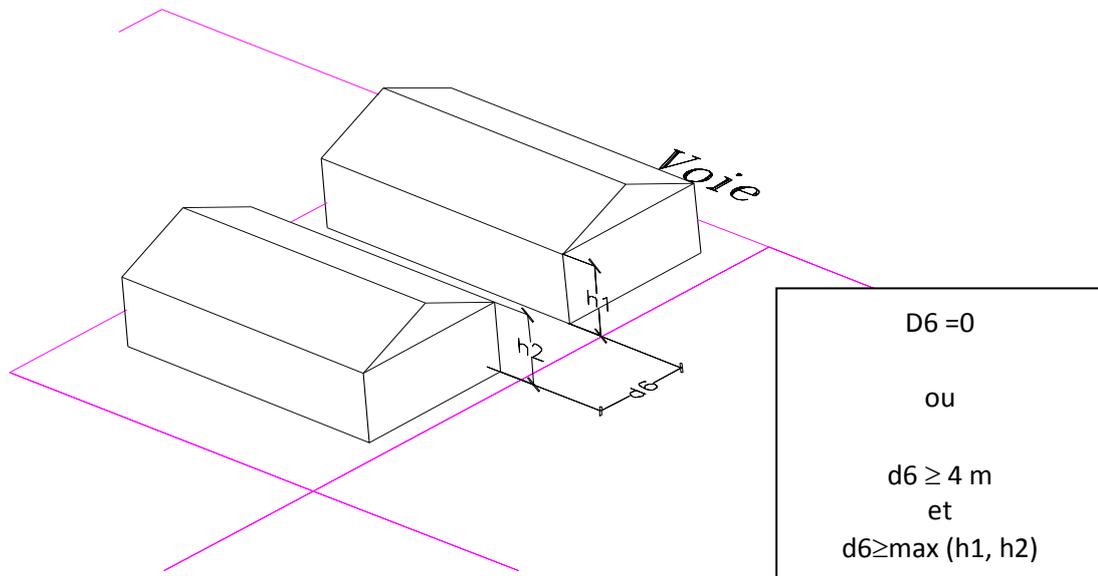
(Limite de fond de parcelle identique à la limite aboutissant aux voies), ce sont les règles les plus contraignantes qui sont appliquées.

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

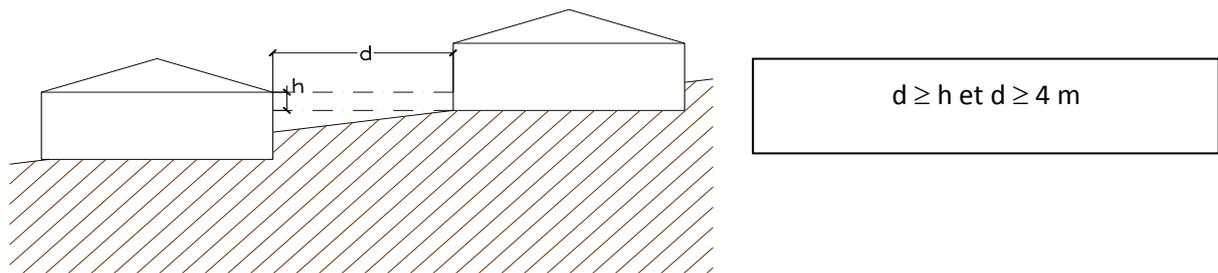
Les constructions édifiées sur un même fonds doivent être contiguës ou séparées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres.

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

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (transformateur, poste répartiteur, etc....).



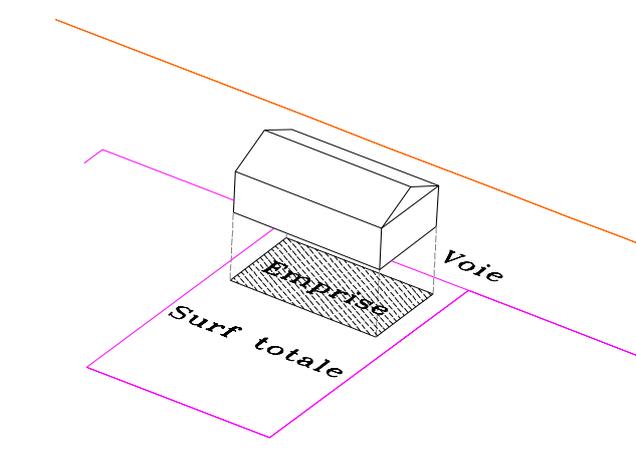
Dans le cas d'un terrain en pente, les constructions doivent être séparées en tout point, l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre le plancher habitable le plus bas de la construction la plus élevée et l'égout du toit ou du dispositif qui en tient lieu, de la construction établie sur la partie inférieure du terrain, sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres.



Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cas d'installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est précisée pour chaque zone.



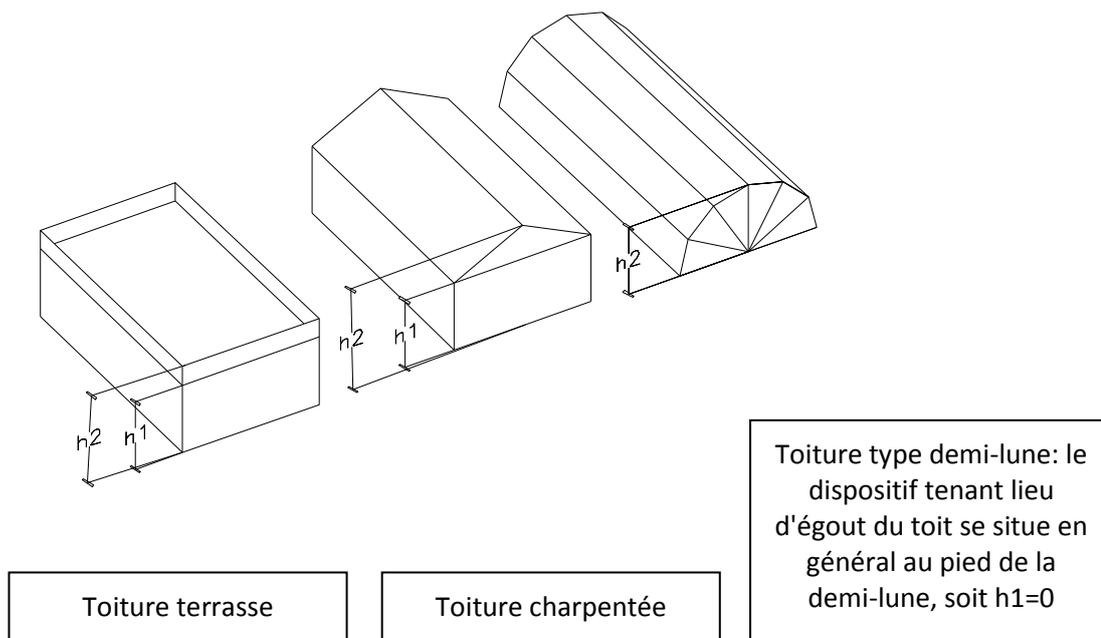
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h_1 d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, à l'égout du toit.

La hauteur totale h_2 d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, au point le plus haut de la construction.

En cas de toiture à pans inclinés, ou en demi-lune le faitage ne doit pas dépasser de plus de 3,00 m la hauteur autorisée à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux constructions vernaculaires (farés, cases, etc.). Leur hauteur totale est alors précisée pour chaque zone.

La règle de hauteur maximale des constructions ne s'applique pas aux équipements publics.

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

Les constructions doivent :

- présenter une unité (architecture, couleurs ...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages,
- prendre en compte le cahier des prescriptions architecturales ainsi que celui des recommandations architecturales et paysagères.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT :

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

Pour les locaux à destination d'habitation :

- 1,5 place par logement dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 60 m²,
- 2 places pour les autres logements.

Pour les locaux à destination de bureaux :

- 1 place pour 20 m² de surface hors œuvre brute.

Pour les locaux à destination de commerce:

- 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre brute,
- 1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises.

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

- 1 place pour chaque chambre.

Pour les campings caravanings :

- 1 place pour 50 m² de terrain aménagé.

Pour les locaux à destination sportifs et de loisirs :

- 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Pour les locaux recevant du public : salle de spectacles, de réunion, de restaurant, de lieu de culte... :

- 1 place pour 10 m² de surface accessible au public.

Pour les établissements d'enseignement :

- 2 places pour les cars scolaires,
- 1 place pour les véhicules par classe,
- 2 places deux-roues par classe pour le secondaire.

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

- 1 place pour 2 lits.

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

- 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette,
- 1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises.

Pour les locaux à usage d'entrepôt :

- 1 place pour 100,00 m² de surface hors œuvre nette.

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

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

- être obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre, par le maître d'ouvrage,
- représenter 10 % minimum de la surface totale de la propriété foncière.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol est précisé pour chaque zone.

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

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone constitue le centre d'animation de la commune. Des infrastructures publiques et privées au rôle d'animation, de commerces, de services ainsi que d'habitats sont prévues à moyen terme pour densifier et caractériser le centre urbain. Elle correspond au centre de Faja en cours d'urbanisation (classé en NAA).

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

- les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- les terrassements en déblais et en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les campings et les caravanings,
- les constructions à destination unique d'entrepôt,
- les élevages, les serres, les pépinières et productions végétales hors sol,
- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**En dehors des zones inondables sont autorisés notamment :**

- les constructions à destination de commerces, d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme, de bureaux et d'équipements,
- les lotissements et les constructions à destination d'habitat.

Sont autorisés sous conditions :

- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partage successoral,...), tout nouveau terrain résiduel n'est constructible que si il présente :

- une surface minimum de 8,00 ares si l'assainissement est réalisé en collectif avec traitement à l'extrémité du réseau,
- une surface minimum de 12,00 ares si l'assainissement est réalisé en non collectif.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**SEPARATIVES:**Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur 1 ou sur les 2 limites séparatives,
- Soit en retrait. Dans ce cas chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.

$$d1=0$$

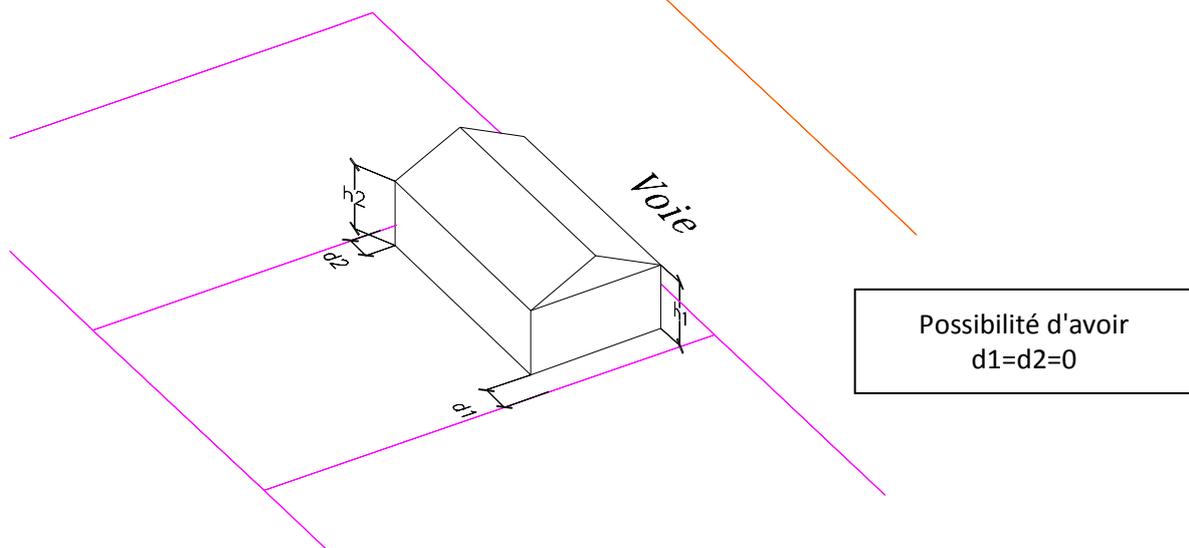
ou

$$d1 \geq h1/2 \text{ et } d1 \geq 3m$$

$$d2=0$$

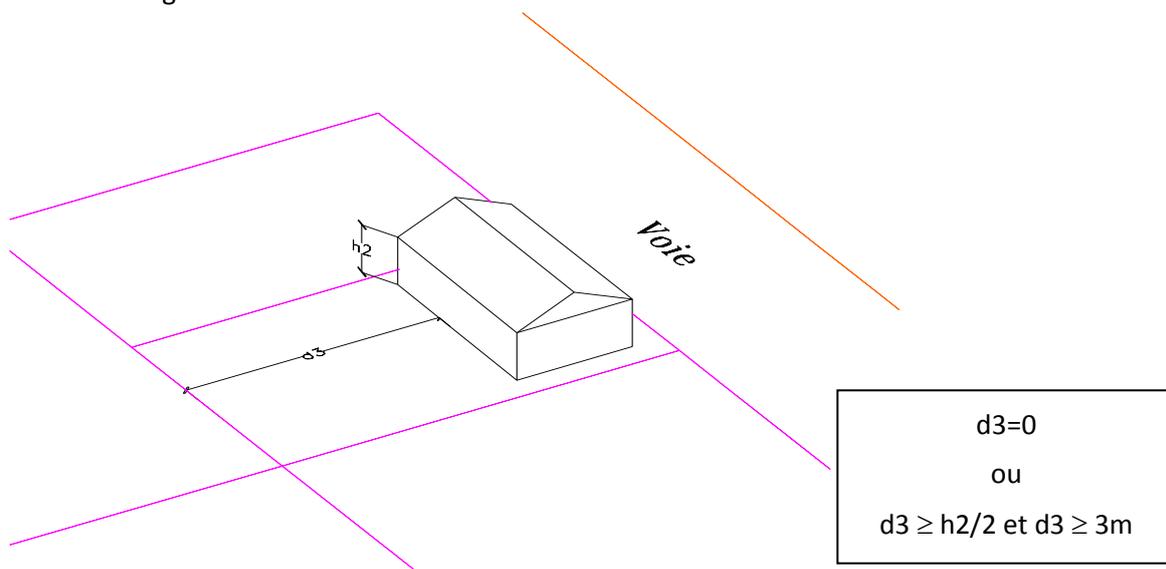
ou

$$d2 \geq h2/2 \text{ et } d2 \geq 3m$$

Limites de fond de parcelle :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, peut être situé :

- soit à une distance de la limite de fond de la parcelle égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres,
- soit sur la limite, leurs gouttières châteaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin. La façade des constructions sera fermée, avec un mur aveugle.



Pour les constructions annexes à simple rez-de-chaussée : $h < 3,00$ mètres :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

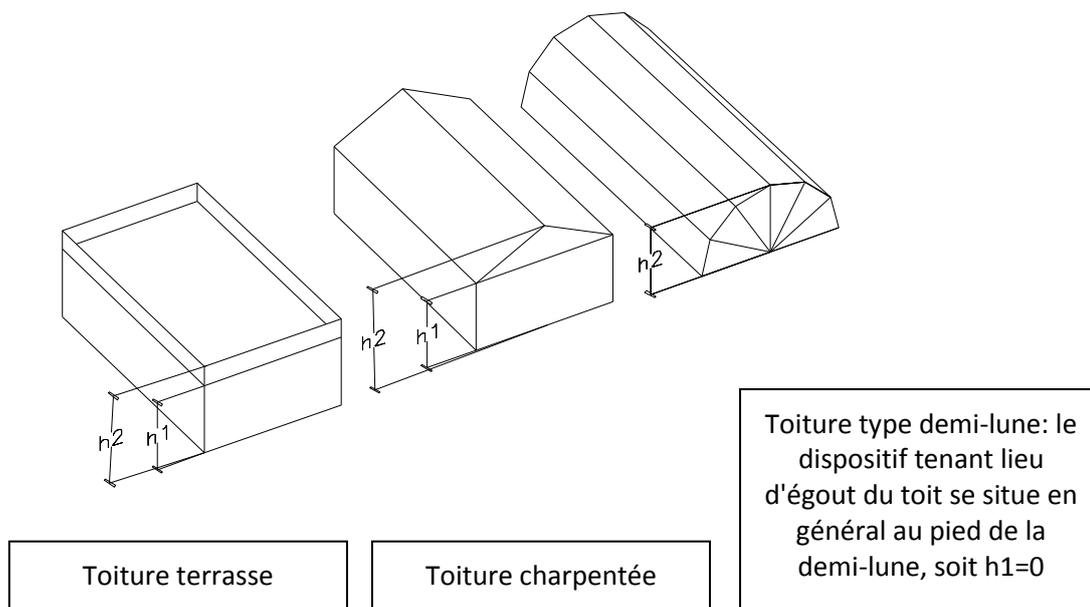
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL :

L'empreinte au sol maximum des bâtiments est fixée à 50%.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h_1 d'une construction ne doit pas être supérieure à 9,00 mètres.

La hauteur totale h_2 d'une construction ne doit pas être supérieure à 12,00 mètres.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé.

II.2 - ZONES UB - ZONES RESIDENTIELLES

Préambule :

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone est à vocation principale d'habitat, elle comprend également des équipements publics ou privés, et des commerces, indispensables à la vie quotidienne des quartiers qu'elle englobe.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- les lotissements et les constructions à destination industriel ou artisanale,
- les élevages, les serres, les pépinières et productions végétales hors sol,
- les constructions à usage unique d'entrepôt.
- les campings et les caravanings,
- les gîtes ruraux, les refuges, et les resorts.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

En dehors des zones inondables, sont autorisées notamment :

- les lotissements et les constructions à destination d'habitat,
- les constructions à destination de commerces, de bureaux et d'équipements,
- les constructions à destination d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme,
- les constructions à usage d'équipement.

Sont autorisés sous conditions :

- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liés aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partage successoral,...), tout nouveau terrain résiduel n'est constructible que s'il présente :

- une surface minimum de 8,00 ares si l'assainissement est réalisé en collectif avec traitement à l'extrémité du réseau,
- une surface minimum de 12,00 ares si l'assainissement est réalisé en non collectif.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

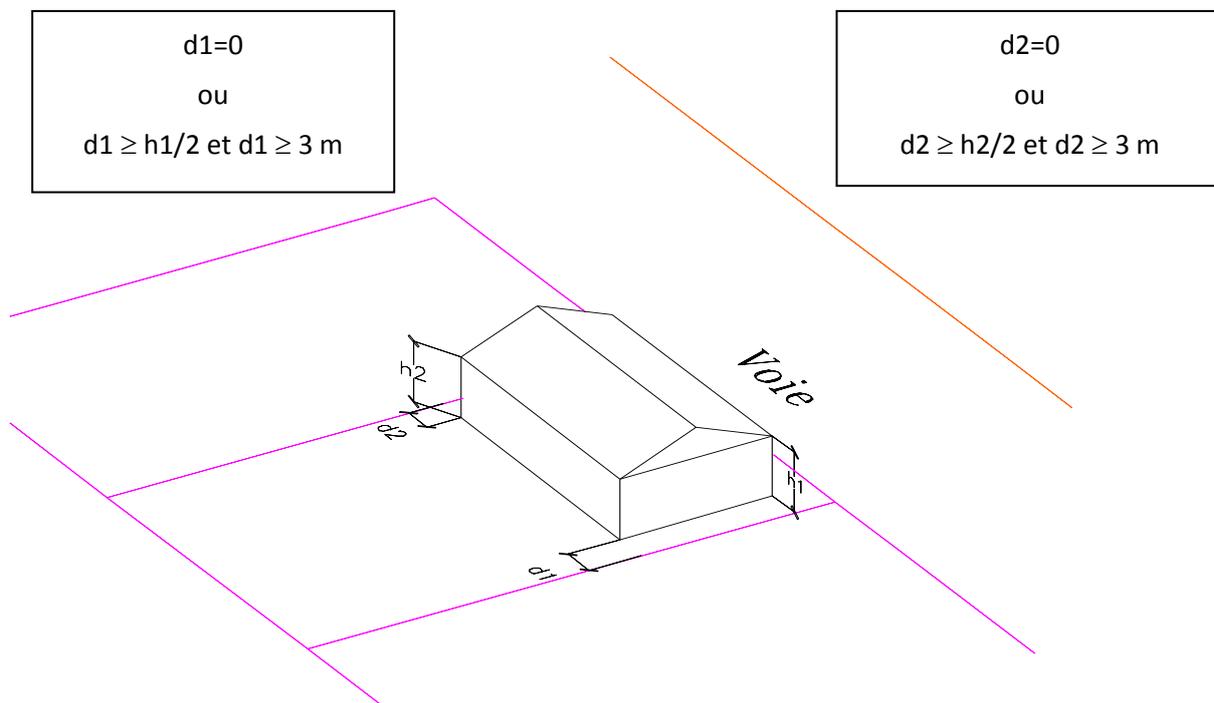
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être implantées :

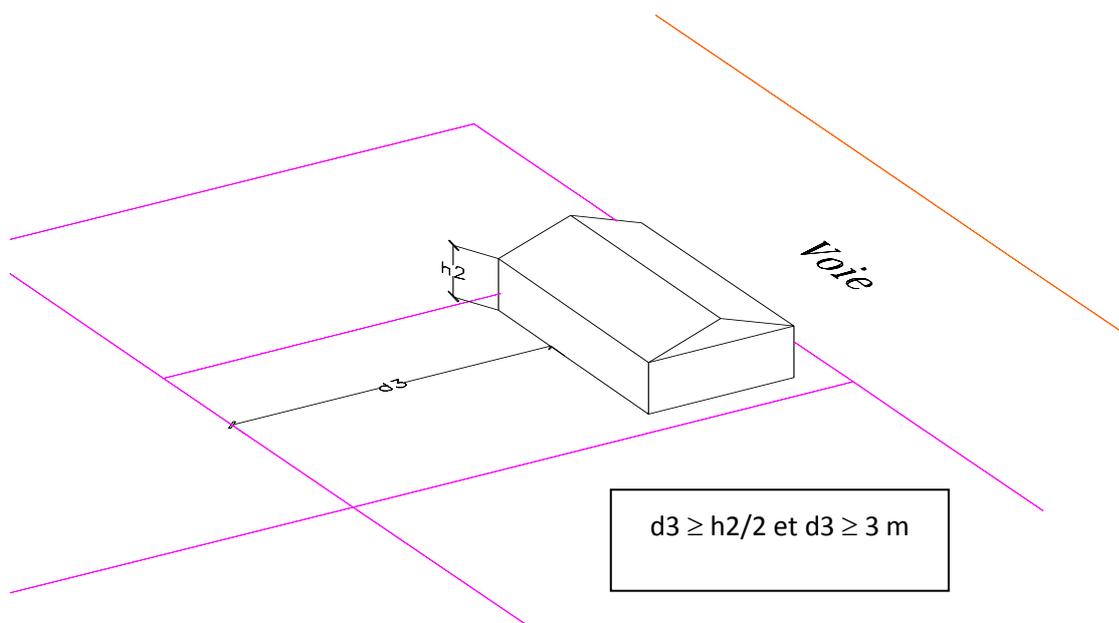
- Soit sur 1 des 2 limites séparatives.

- Soit en retrait, dans ce cas, chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.



Limites de fond de parcelle :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance de la limite de fond de la parcelle, égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.



Pour les constructions annexes à simple rez-de-chaussée : $h < 3,00$ mètres.

Lorsqu'une limite est multiple :

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

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

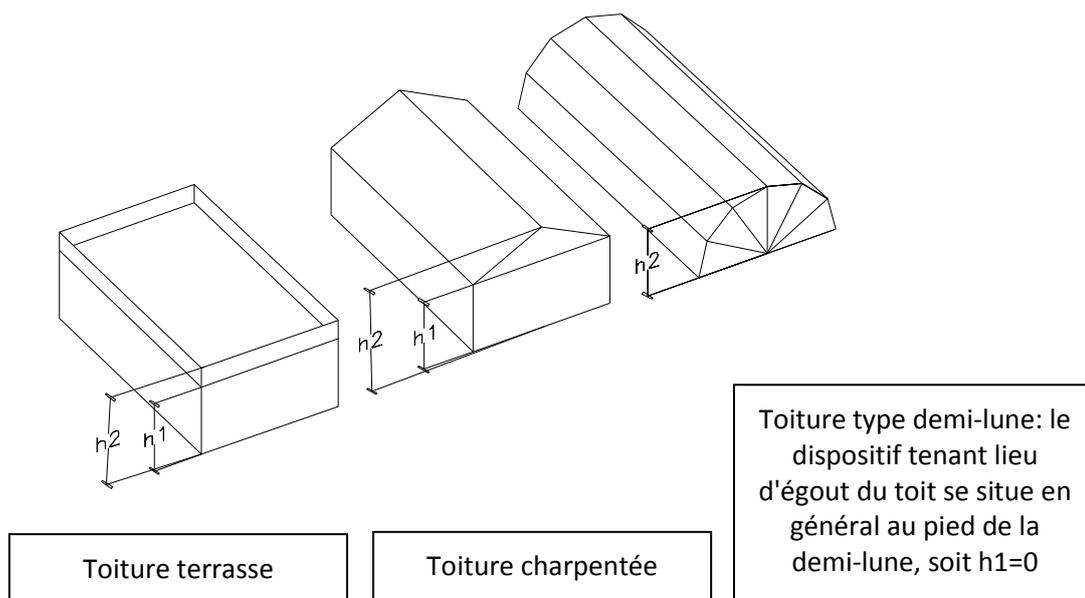
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL :

L'empreinte au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h_1 d'une construction, ne doit pas être supérieure à 6,00 mètres.

La hauteur totale h_2 d'une construction ne doit pas être supérieure à 9,00 mètres.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,3.

II.3 - ZONES UH - ZONES RESIDENTIELLES HISTORIQUES

Préambule :

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Compte tenu du fait que le village de KOUAOUA est confronté à des risques d'inondation ainsi que pour des raisons de sécurité et de par une volonté de procéder à un développement équilibré du territoire, la municipalité a pris la décision forte de conditionner la constructibilité en zones à risques d'inondation.

C'est pourquoi, la nécessité de créer une zone UH : Zone Résidentielle Historique viserait à rechercher les conditions et les moyens d'une adaptation de qualité du village de KOUAOUA à l'évolution des risques naturels de type inondation.

Les articles proposés ci-dessous ont pour objectifs de proposer avec toute proportion gardée le règlement qui pourrait éventuellement être administré pour les zones UH.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- les élevages, les serres, les pépinières et productions végétales hors sol,
- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone,

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés notamment :

- les constructions nouvelles ainsi que les travaux de terrassement en déblais ou remblais, sous réserve qu'une étude hydraulique existe, couvrant l'ensemble de la zone du village, intégrant les préconisations et aménagements possibles, liés à la constructibilité des terrains. Les constructions et les travaux de terrassements devront respecter les conditions préconisées par cette étude,
- les aménagements nécessaires pour ne pas mettre en état de « péril d'immeubles », les constructions existantes.
- les constructions et ouvrages d'intérêt général à conditions qu'ils ne constituent pas un obstacle au libre écoulement de l'eau et qu'ils n'aggravent pas le caractère inondable des terrains avoisinants,
- les extensions limitées des constructions existantes, à condition qu'elles n'aggravent pas le caractère inondable des terrains avoisinants.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes.

ARTICLE UH 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

Se reporter aux règles communes.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:

Se reporter aux règles communes.

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

Se reporter aux règles communes.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé.

II.4 - ZONES UI - ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Préambule :

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone accueille principalement les activités artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée en raison des nuisances spécifiques qu'elles génèrent. Elle accueille également des commerces et des bureaux qui accompagnent les activités industrielles.

ARTICLE UI 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les lotissements à destination d'habitat,
- les constructions à destination d'habitat, autres que celles précisées dans l'article UI2,
- les campings et les caravanings,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisés notamment :

- les lotissements, constructions et établissements à destination artisanale ou industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- les constructions à destination de bureaux, de commerces, en lien avec l'activité de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, après avis des services compétents,
- Les constructions à usage d'équipements.

Sont autorisés sous conditions :

- une construction à destination d'habitat, limitée à 70,00 m² de SHON par parcelle, sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité de la zone,
- les prospections et/ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partage successoral,...), tout terrain résiduel n'est constructible que si il présente une surface minimum de 8,00 ares et 12,00 ares.

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

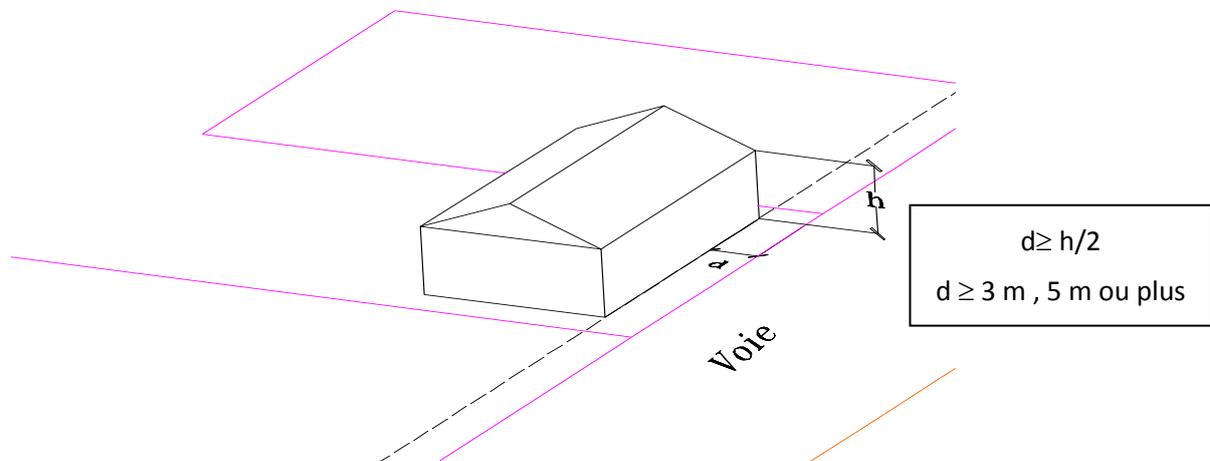
Pour les constructions à usage d'habitat :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans être inférieure à 3,00 mètres.

Pour les autres constructions :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans être inférieure à 5,00 mètres.

Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cas d'installations classées.

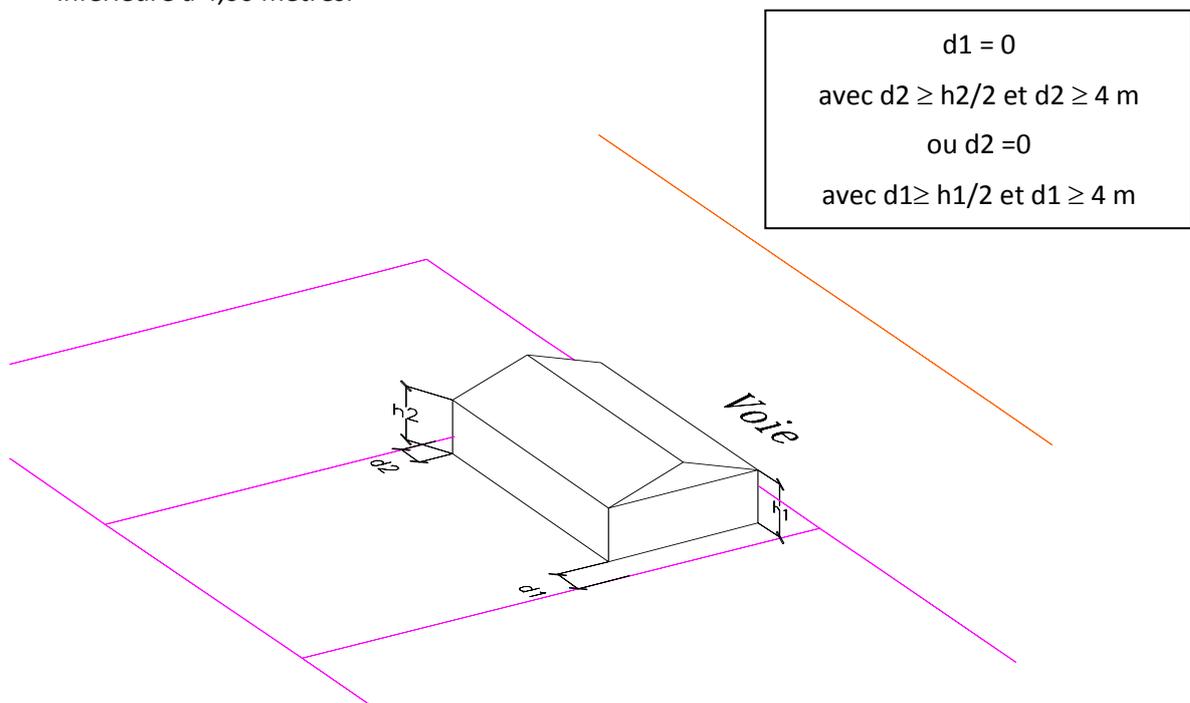


ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être implantées :

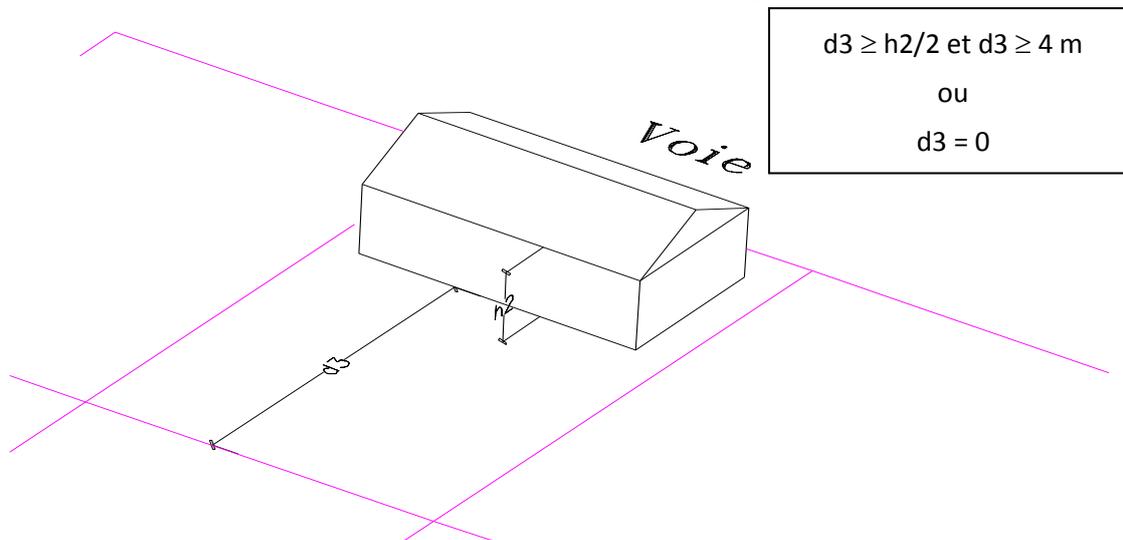
- Soit sur 1 limite séparative, dans ce cas, l'édification de murs coupe-feu sur la limite sera exigée.
- Soit en retrait, dans ce cas chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.



Limites de fond de parcelle :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, peut être implanté :

- Soit à une distance de la limite de fond de parcelle égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.
- Soit sur la limite, sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.



Les constructions annexes à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ou au dispositif qui en tient lieu, est inférieure ou égale à 3,00 mètres, tels que garages, carports, vérandas couvertes, tonnelles, buanderies et débarras, peuvent être implantés sur l'une des limites séparatives et/ou sur la limite du fond de parcelle. Leurs gouttières chéneaux et débords de toiture ne doit en aucun cas surplomber le fonds voisin. La façade des constructions sera fermée, avec un mur aveugle et coupe feu.

Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cas d'installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé.

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**III.1 - ZONES NA - ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE**Caractéristiques de la zone :

La zone NA est celle qui ne possède pas au moment de l'approbation du PUD, les équipements suffisants dans un ou plusieurs des domaines clés de la voirie, de l'assainissement, de l'adduction en eau, ou des équipements publics. Il y est interdit le "mitage", l'urbanisation ponctuelle est disséminée. Par contre, les lotissements ou les opérations d'aménagement ou de construction intégrant dans leur organisation la prise en compte dans la totalité du territoire couvert par la zone peuvent être autorisés à mesure que les équipements d'infrastructure et de réseaux le permettent.

La construction n'y est donc pas autorisée avant la venue des équipements mais les constructeurs quels qu'ils soient peuvent faire eux même les équipements ou en payer le coût à la collectivité publique.

Elle représente une phase d'urbanisation future proche. Il est alors possible de les affecter avec un indice (NAA pour la zone centrale, NAB pour les zones résidentielles...) afin de planifier l'évolution de la commune. L'ouverture à l'urbanisation ne nécessite pas une procédure de modification ou de révision du PUD.

La réglementation qui s'applique une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation est celle de la zone U ayant le même indice (UA pour NAA, UB pour NAB,...).

Les opérations d'aménagement (division, lotissement) et les opérations de construction doivent être compatibles avec l'aménagement planifié de la zone. Ainsi, toute opération dans une zone NA devra faire l'objet d'un plan d'aménagement et de financement portant sur la totalité de la zone, préalablement approuvé par la municipalité.

III.2 - ZONES NC - ZONES DE RESSOURCES NATURELLES

Préambule :

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

C'est une zone à vocation principale d'activités agricoles (cultures, élevage, etc., ...), d'exploitations forestières et d'activités liées aux carrières. Elles autorisent les constructions nécessaires aux activités définies ci-dessus, ainsi que le logement des exploitants.

Il existe un secteur particulier nommé NCmin, qui correspond aux surfaces regroupant le cadastre minier et le contour des péridotites, et qui représente de façon très globale, les zones dont les caractéristiques géologiques sont potentiellement exploitables.

A l'intérieur de cette zone, les autorisations doivent être soumises à l'avis des services compétents, dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur (code minier, code de l'environnement).

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol non strictement nécessaires à l'exploitation de la propriété,
- les lotissements et constructions à destination d'habitat, de bureaux, de commerces, industrielle et artisanales autres que ceux autorisés à l'article NC2
- les morcellements conduisant à des lots de superficie non viable du point de vue agricole (< à 5ha) conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur NCmin sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article NCmin 2.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

En dehors des zones inondables, sont autorisés, notamment :

- tous les aménagements, occupations et utilisations nécessaires à l'exploitation de la propriété, après avis des services compétents.
- Les constructions liées aux activités agricoles.
- Le logement des exploitants, à condition que l'activité agricole constitue la majorité de leurs revenus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les gîtes ruraux, les campings et les caravanings.

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées aux caractéristiques de la zone (logement des exploitants, gardiennage, maintenance),
- les constructions à destination de bureau, de commerce et d'activités liées aux caractéristiques de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, après avis des services compétents,
- les gîtes et les refuges à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- les aménagements agricoles après avis des services compétents,
- les équipements publics ou privés, d'intérêt général, compatibles avec l'activité de la zone,

- les prospections ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur,
- les ouvrages de traitement des eaux usées domestiques ou assimilées définis par la réglementation en vigueur, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En zone inondable, sont autorisés :

- toutes les occupations et utilisations nécessaires à l'exploitation de la propriété,
- les constructions liées aux activités agricoles,
- le logement des exploitants, à condition que l'activité agricole constitue la majorité de leurs revenus,
- les aménagements agricoles après avis des services techniques compétents,
- les gîtes,
- les constructions d'intérêt public.

Sous réserve que le plancher de la construction soit hors d'eau et que la construction soit réalisée sur pilotis, la hauteur de pilotis ne pouvant excéder 1,50 mètre. L'espace entre le sol et la dalle de plancher doit être laissé ouvert. Les constructions ne peuvent en aucun cas être édifiées sur remblais. Un relevé topographique de la zone d'implantation de la construction avant terrassement, établi par un organisme compétent, doit être fourni par le pétitionnaire.

Dans le secteur NCmin sont autorisés :

- les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- toutes les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation minière et au logement des exploitants,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration nécessaires et liées à l'activité de la zone, après avis des services compétents,
- les constructions à destination de bureau et d'activités, liées aux caractéristiques de la zone,
- les équipements compatibles avec l'activité de la zone.

Les aménagements mentionnés à l'alinéa 2, 4, 5 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 50 hectares, à l'exception des cas ci-après :

- dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau,
- pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents. Dans ce cas, la demande doit être motivée,
- pour les exploitations aquacoles,
- pour les activités touristiques,
- pour les constructions et équipements privés ou publics d'intérêt général et les infrastructures publiques (notamment infrastructures de réseaux),
- pour les partages successoraux,
- pour les prospections ou les exploitations de carrières.

Dans les cas 3, 4, 5 et 7 sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, après avis des services compétents.

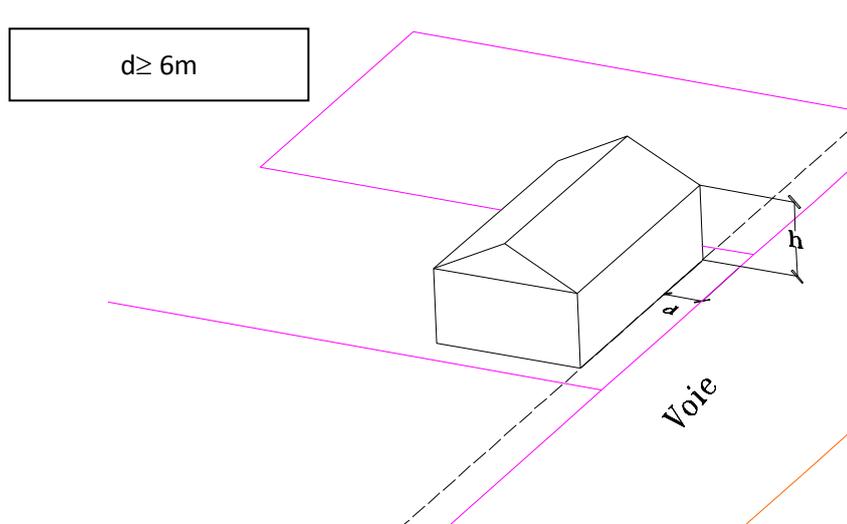
Dans le cas où une construction à destination d'habitation principale est déjà réalisée, la superficie de la parcelle issue d'une division doit être comprise entre 1 et 2 hectares.

Dans le secteur NCmin : Non réglementé.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

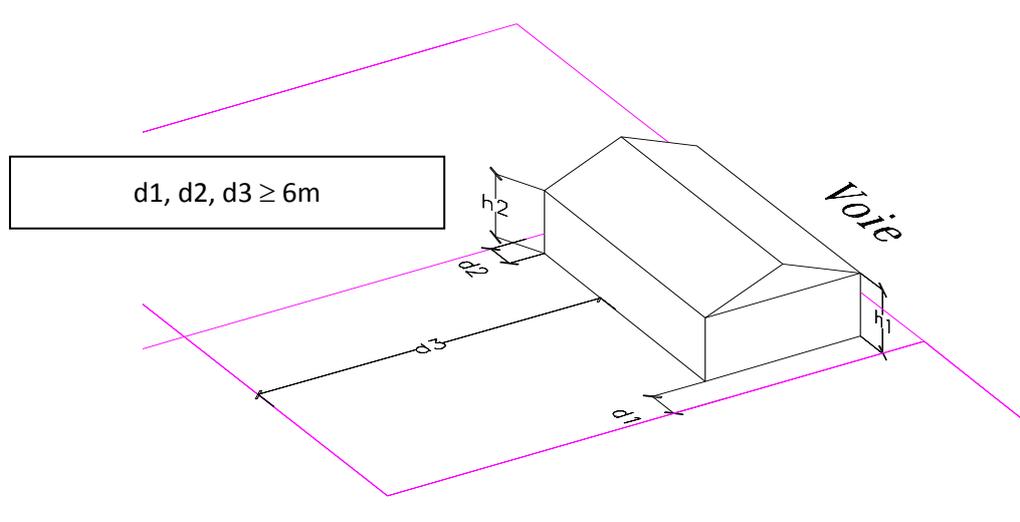
Dans le secteur NCmin chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques, au moins égale à 6,00 mètres.



ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

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



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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Dans le secteur NCmin : Non réglementé.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Dans le secteur NCmin : Après exploitation, les sites doivent être revégétalisés après avis des services compétents.

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé.

III.3 - ZONES ND - ZONES NATURELLES PROTEGEES

Préambule :

Les règles générales prévues dans le chapitre I.2 ci-dessus, s'appliquent à cette zone. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée ci-dessous, elle complète et précise la règle générale, et peut la remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux espaces à protéger en raison de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existante. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'ouverture au public des lieux sont autorisés, après avis des services compétents.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article ND 2.
- les terrassements en déblais et en remblais, sauf en cas :
 - de réalisation de travaux d'entretien des cours d'eau effectués par les services compétents,
 - d'aménagements agréés par le service chargé de l'entretien des cours d'eau visant ou concourant à la lutte contre les inondations, pour autant que les éventuels matériaux de remblais soient constitués de matériaux extraits du lit mineur de la rivière.
- les clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

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

- les aménagements et constructions liés à la vocation d'accueil du public des réserves naturelles, aires de gestion durable des ressources et des parcs provinciaux compatibles avec les objectifs de gestion visés au code de l'environnement ou conformes aux plans de gestion approuvés de ces aires protégées,
- une construction d'habitation limitée à 70m² pour le gardiennage, lorsque sa localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- la réfection et l'extension limitée des bâtiments et installations existants nécessaires aux activités de la zone,
- les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics,
- les creusements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les équipements publics ou privés, d'intérêt général, compatibles avec l'activité de la zone,
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liés aux activités de la zone, aux services publics ou d'intérêt général, et qu'aucune autre implantation ne soit possible, après avis des services compétents.

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

En zone inondable, sont autorisés :

- les aménagements visant à favoriser l'accès à la promenade, à la connaissance et à l'ouverture au public des lieux,

sous réserve que le plancher de la construction soit hors d'eau et que la construction soit réalisée sur pilotis, la hauteur de pilotis ne pouvant excéder 1,50 mètre. L'espace entre le sol et la dalle de plancher doit être laissé ouvert. Les constructions ne peuvent en aucun cas être édifiées sur remblais. Un relevé topographique de la zone d'implantation de la construction avant terrassement, établi par un organisme compétent, doit être fourni par le pétitionnaire.

Dans le secteur NDm, sont autorisés :

- les constructions ou leur extension mesurée, à condition d'être nécessaires à la gestion des espaces naturels, à l'activité touristique, à l'accueil et à l'information du public en vue de la découverte ou la mise en valeur du milieu naturel,
- les aires de jeux et de sports, à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales du site.

ARTICLE ND 3- ACCES ET VOIRIE :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ND 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet.

**ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ETEMPRIESPUBLIQUES :**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE ND 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITESSEPARATIVES :**

Sans objet.

**ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUXAUTRES SURUNE MÊME PROPRIETE :**

Sans objet.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES

IV.1 - ZONES TC – ZONES DE TERRES COUTUMIERES

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux terres coutumières de réserves, à leurs agrandissements, aux terres de Groupement de Droit Particulier Local (GDPL) et aux terres attribuées aux clans.

Il s'y applique le droit coutumier et tout aménagement doit être réalisé avec l'accord préalable des autorités coutumières, consigné dans un acte coutumier.

Ces terres sont inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles.

Il existe trois secteurs de terres coutumières :

- Les terres coutumières de cultures : TCc :
Elles concernent les secteurs à vocation principale de cultures et d'élevage; elles sont classées ainsi soit du fait de leur occupation actuelle, soit de part une valeur agronomique des sols importante.
- Les terres coutumières d'habitats : TCh :
Elles concernent les secteurs à vocation d'habitat. Elles sont situées dans des secteurs déjà habités et présentent des aptitudes à l'aménagement (pentes et nature du relief favorables, possibilité de desserte en eau potable etc.).
- Les terres coutumières protégées : TCp :
Elles correspondent aux espaces à protéger en raison de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie, de la richesse de la faune et de la flore existante ou de sites tabous reconnus comme étant indissociables du patrimoine culturel coutumier. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'ouverture au public des lieux sont autorisés. Le développement du tourisme vert sur ces terres constitue une forme de valorisation privilégiée.

La réglementation permet l'implication de la municipalité dans les aménagements à venir, notamment sa participation aux divers équipements nécessaires.

ARTICLE TC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sans objet.

ARTICLE TC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sans objet.

ARTICLE TC 3 - ACCES ET VOIRIE :

Sans objet.

ARTICLE TC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE TC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE TC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet.

ARTICLE TC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

ARTICLE TC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE TC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE TC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE TC 12 - STATIONNEMENT :

Sans objet.

ARTICLE TC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Sans objet.

ARTICLE TC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

TITRE V – CERTIFICAT D'URBANISME

5.1- DELIVRANCE DU CERTIFICAT :

La demande de certificat d'urbanisme est formulée par toute personne qui désire connaître les caractéristiques et plus particulièrement la constructibilité d'un terrain.

Elle s'impose à l'occasion de transferts ou de mutations de propriétés foncières.

Elle renseigne les intéressés sur la nature de la zone à laquelle appartient la propriété et les servitudes grevant ce terrain.

La demande est instruite par les services compétents.

5.2- DEMANDE DU CERTIFICAT :

La demande doit être faite par le propriétaire, l'acquéreur éventuel ou plus généralement par tout intéressé.

Elle doit comprendre :

- Nom et adresse du propriétaire et éventuellement du demandeur si celui-ci est autre que le propriétaire.
- L'objet de la demande : acquisition, location, division éventuelle, construction et dans ce cas, la nature de la construction (habitation, commerce, industrie ...).
- Son numéro d'inventaire cadastrale, sa superficie, sa section cadastrale et le nom du ou des propriétaires.
- Dans le cas de lots issus d'une division parcellaire : numéro et date de l'autorisation de division.
- Un plan de situation du lot à une échelle appropriée.
- Une attestation de désignation cadastrale.

LEXIQUE

▪ **Alignement :**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

▪ **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production et de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un 1/3 de la SHON totale.

L'artisanat doit être distingué de l'artisanat de proximité, tels que les salons de coiffure, boulangeries, boucheries, pressings, fleuristes, ... qui sont des activités participant à la création de liens sociaux à l'échelle du quartier. L'artisanat de proximité est inclus à la notion de commerce.

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

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

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

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

▪ **Constructions annexes :**

Constructions à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres, telles que garages, carports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras.

▪ **Destination des constructions :**

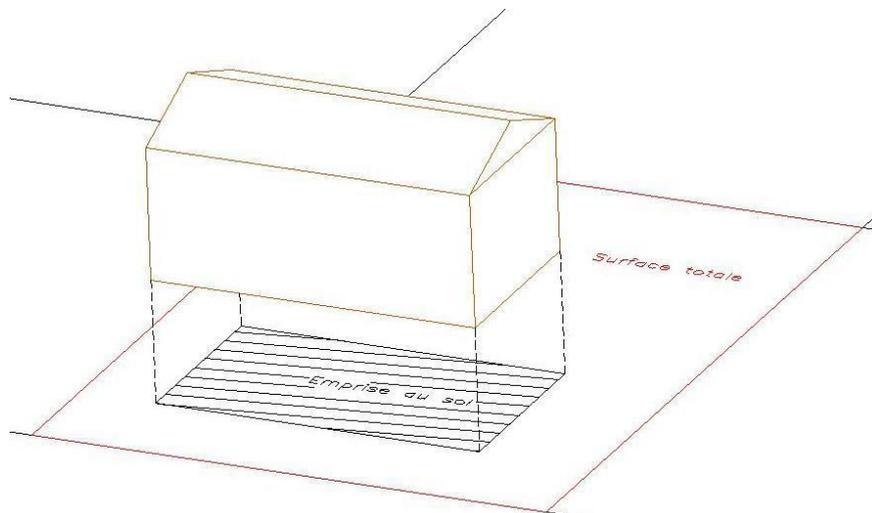
- Bureaux : locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- Commerces : locaux affectés à la vente de produits ou services et accessibles à la clientèle et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de l'artisanat défini ci-dessus)
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : la notion d'équipement public doit revêtir l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc. La notion d'équipement public ne doit pas se confondre avec celle de bâtiment accueillant du public ou de bâtiment public. Cette catégorie comprend donc les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (voirie, électricité, eau potable, télécommunication, etc.) mais aussi les équipements publics de superstructures (établissements scolaires, culturels, etc.).
- Entrepôt : locaux d'entreposage ou de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la SHON totale et de façon générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- Exploitation agricole ou forestière : locaux nécessaires aux activités agricoles ou forestières. Ils peuvent être déclinés le cas échéant (serres, hangars, etc.).
- Habitat : cette destination regroupe l'habitat résidentiel individuel ou collectif, les logements de fonction, de gardiennage et de maintenance. Ces fonctions peuvent le cas échéant être distinguées.

- **Hébergement hôtelier** : cette destination regroupe différents types :
 - **Appartement de tourisme** : unité d'hébergement meublée, dotée obligatoirement d'une cuisine entièrement équipée et d'une installation sanitaire complète.
 - **Camping** : Le terrain de camping est destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs.
 - **Gîte** : Logement de vacances situé en espace rural, dans un bourg ou à l'extérieur. Il prend la forme d'une maison individuelle ou d'un logement indépendant dans la maison du propriétaire. Il est destiné à accueillir des familles pendant les vacances ou durant les week-ends. Le gîte ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
 - **Hôtel** : Etablissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des unités d'hébergement meublées en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile. Il comprend généralement un service de restauration intégré (service en chambre ou restaurant ou salle de banquet, etc. ;).
 - **Motel** : Etablissement commercial d'hébergement qui offre à la location des chambres ou unités d'hébergement meublées et équipées individuellement des facilités de cuisine, à une clientèle qui y effectue un séjour variable et qui généralement, possède ses propres moyens de locomotion.
 - **Refuge** : Un refuge est un établissement recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir notamment des randonneurs.
 - **Resort** : Station balnéaire adaptée au tourisme de loisir ; elle intègre un établissement hôtelier. Un resort peut offrir une grande variété d'activités de loisirs ou être plus spécialisé dans la pratique d'un sport. Les activités de loisir sont pratiquées à proximité immédiate du lieu d'hébergement.
- **Industrie** : locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits Pour être rattachée à cette destination les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

- **Emprise au sol** :

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

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



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

▪ **Emprise publique :**

Constituent une emprise publique, un espace occupé par, ou réservé pour, une voie publique, une place ou un dégagement urbain, ouvert à la circulation piéton, deux-roues ou automobile, faisant partie du domaine public, et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

▪ **Propriété foncière:**

Une propriété foncière est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

▪ **Rez-de-chaussée :**

Par rez-de-chaussée, il convient d'entendre : la dalle ou le plancher le plus bas du bâtiment situé au niveau du sol.

▪ **Surface hors d'œuvre brute (SHOB)**

La surface de planche hors-œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface hors-œuvre brute existante est la somme des surfaces hors-œuvre brute des constructions existantes sur la propriété foncière.

▪ **Surface hors œuvre nette (SHON)**

La surface de plancher hors-œuvre nette d'une construction est égal à la surface hors-œuvre brute de cette construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des 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 aménagées en vue du stationnement et de la circulation des véhicules.

Sont également déduites de la surface hors-œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

La surface hors-œuvre nette existante est la somme des surfaces hors-œuvre nette des constructions existantes sur la propriété foncière.

ANNEXE – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'aspect architectural de l'ensemble des futures constructions ne peut être fondé que sur des grandes lignes d'ordre général, dans l'optique de créer une identité cohérente à la commune de KOUAOUA.

L'adaptation de ces grandes lignes est toujours possible en fonction des spécificités des sites particuliers rencontrés.

Dans le cadre d'un nouveau lotissement, les grandes lignes d'un style peuvent être définies en collaboration avec la municipalité et incluses au cahier des charges du dit lotissement.

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance des permis de construire de juger de la manière dont sont résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il peut être demandé au requérant de fournir :

- Des photographies du terrain et son environnement, notamment des constructions voisines, des points de vue, etc.
- Un relevé topographique de terrain naturel faisant apparaître les courbes de niveau (équidistance maximale 1 m). Ce relevé doit obligatoirement faire référence au Niveau Général de Nouvelle Calédonie (NGNC) et indiquer en toutes lettres cette référence.
- Tous les éléments permettant de connaître les remaniements qui sont susceptibles d'être apportés au terrain naturel.
- En zone inondable, il doit également être demandé les zones d'implantation possibles, aux vues des côtes d'inondation et de la règle adoptée.
- Une étude de sol réalisée par un organisme compétent, dans certains cas, comme par exemple en zones à risques géotechniques, pour assurer la stabilité des ouvrages.

Dans toute demande de permis de construire, il est obligatoire de préciser le choix des couleurs et des matériaux qu'il est envisagé de mettre en œuvre.

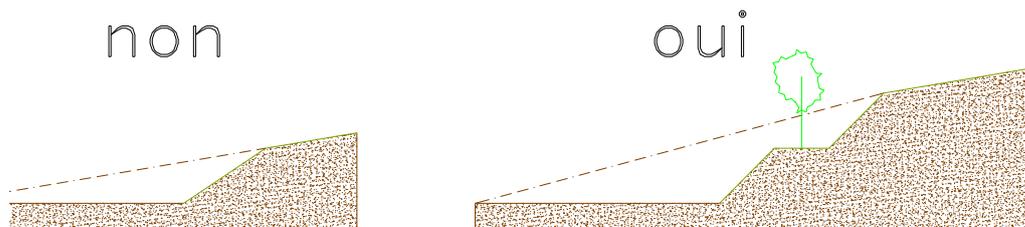
Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

LES TERRASSEMENTS

Aucun terrassement en remblais ou en déblais ne doit être entrepris avant l'obtention du permis de construire.

Les constructions entièrement sur pilotis sont autorisées. Dans les zones inondables, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Les terrassements et l'implantation des constructions sont réalisés de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3,00 mètres de hauteurs, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales plantées. Une étude technique réalisée par un organisme compétent sera demandée lors du dépôt de dossier de permis de construire.



LES MATERIAUX

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

Les murs en élévation peuvent être en maçonnerie, pierre, bardage de bois ou matériaux pré fabriqués.

Dans la zone UA, les parties apparentes des pignons aveugles doivent être traitées de façon à les rendre moins austères.

LES COULEURS

Etant donné la variété des sites et des contextes existants sur la commune, seules des prescriptions prenant en compte les constructions voisines sont imposées : toute nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace bâti environnant.

Dans le cadre de réalisation immobilière de type lotissement, un nuancier de couleurs doit être proposé dans le cahier des charges du lotissement.

Les couleurs de murs et des toitures des constructions doivent être mentionnées dans le descriptif sommaire joint à toute demande de permis de construire.

LES COUVERTURES

Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou charpentées à un ou plusieurs pans.

LE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions tel qu'il est défini dans le PUD doit être traité à l'intérieur de la parcelle privative. Les voies et emprises publiques ne pouvant l'accepter qu'en partie.

LES CIRCULATIONS ET ACCES POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les allées et les rampes d'accès doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Elles doivent être intégrées au projet ainsi qu'à son environnement et dans la mesure du possible pouvoir être accessibles aux handicapés seuls. Il faudra apporter un soin particulier à l'état du sol et faire respecter les pentes préconisées pour les rampes d'accès.