Commune de Koumac
PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

Règlement

Novembre 2016

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....P4

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....P14

- ZONES « UA » : zones centrales.....P15
- ZONES « UB » : zones résidentielles.....P19
- ZONES « UC » : zones résidentielles rurale.....P23
- ZONES « UD » : zones d'habitat diffus.....P25
- ZONES « UAE » : zones d'activités économiques, artisanales et industrielles.....P29
- ZONES « UE » : zones d'équipements.....P33
- ZONES « UT » : zones touristiques.....P36

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....P40

- ZONES « AU » - zones à urbaniser.....P41

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....P44

- ZONES « N » : zones naturelles.....P45

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....P50

- ZONES « A » : zones agricoles.....P51

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES.....P56

- ZONES « TC » : zones de terres coutumières.....P57

LEXIQUE.....P60

TITRE I

> TITRE 1 :
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES //

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du Plan d'Urbanisme Directeur s'applique au territoire de la commune de KOUMAC.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions prévues aux Titres 2, 3, 4, 5 et 6 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, ...) ou concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.
Les servitudes sont définies en annexe, et reportées sur des documents graphiques.

ARTICLE 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire communal est divisé en plusieurs zones :

LES ZONES URBAINES

- ZONES « UA » : zones centrales,
- ZONES « UB » : zones résidentielles
  La zone comprend un sous-secteur « UBa »
- ZONES « UC » : zones résidentielles rurale
- ZONES « UD» : zones d'habitat diffus
- ZONES « UAE » : zones d'activités économiques, artisanales et industrielles
  La zone comprend un sous-secteur « UAEc »
- ZONES « UE » : zones d'équipements
- ZONES « UT » : zones touristiques

LES ZONES A URBANISER

- ZONES « AU » - zones à urbaniser

LES ZONES NATURELLES

- ZONES « N » : zones naturelles

LES ZONES AGRICOLES

- ZONES « A » : zones agricoles

LES ZONES DE TERRES COUTUMIERES

- ZONES « TC » : zones de terres coutumières

À chacune de ces zones correspond un règlement, à l'exception des terres coutumières.

Dans le cas d'une parcelle située sur plusieurs zones du Plan d'Urbanisme Directeur, les dispositions spécifiques de chacune des zones s'appliquent sur la parcelle, sur chacun des périmètres créés.

Dans le cas des terrains bâtis, ayant fait l'objet d'un arrêté de permis de construire antérieur au présent PUD, les extensions sont soumises aux dispositions mentionnées dans chacune des zones concernées.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles énumérées aux articles 3 à 13 inclus de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PUD

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 – ZONES A RISQUES NATURELS

La carte des zones inondables est présentée en annexe du Plan d'Urbanisme Directeur.
Dans les zones soumises à des risques d'inondation, identifiées par des études hydrauliques, l'autorité compétente délivre les autorisations d'occupation du sol conformément aux réglementations en vigueur relatives aux Plans d'Urbanisme Directeur et aux règles de constructibilité en zones inondables.
Les constructions sont 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 maximale des pilotis sera de 1.50m. 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.
Dans les secteurs soumis à risques d'inondation sont interdites toutes clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux. De même, sont interdits les remblais et déblais sauf dans le cas d'aménagements d'ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics, après accord des services compétents.

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 conduction 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 annexes du Plan d'Urbanisme Directeur.

ARTICLE 7 – DEFINITIONS

Cf. lexique du présent règlement

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un minimum de :
(Le calcul des aires de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur)

> POUR LES VOITURES,

> Pour les locaux à usage d'habitation
- Pour tous les logements : 1,5 places / logement,
- Pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.

> Pour les locaux à usage de bureaux
- 1 place par tranche de 35m² de SHON, avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public

> Pour les locaux à usage de commerces, de services
Pour les commerces, la surface hors œuvre brute (SHON) prise en considération pour le calcul des besoins en stationnement concerne uniquement les surfaces de vente.
- 1 place par tranche de 50m² de SHON, avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public

> Pour les locaux à destination d'activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 100 m² de SHON, avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public
- 1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises.

> Pour les locaux à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, gite, etc.) :
- Pour les hôtels, résidences hôtelières, gites : 1 place pour chaque chambre.

> Pour les locaux à destination d'hôpital, de clinique, maison de retraite médicalisée, de foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :
- 1 place pour 2 lits, avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public

> Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, lieu de culte…
- Par tranche de 35 m² de surface accessible au public. - 1 place avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public

> Pour les établissements d'enseignement :
Pour les voitures :
- écoles primaire et maternelle : 1 place / classe et une zone de dépose susceptible d'accueillir au minimum 5 véhicules pour un stationnement de courte durée
- collège ou niveau équivalent : deux places par classe,
- lycée ou niveau équivalent : trois places par classe.
Pour les engins à deux roues :
- collège ou niveau équivalent : une place par 50m² de SHOB de plancher de classe,
- lycée ou niveau équivalent : une place par 10m² de SHOB de plancher de classe.

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

> POUR LES DEUX-ROUES MOTORISES,

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des deux roues motorisées, il est exigé de réaliser des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public.
Pour ces opérations, il sera prévu au moins une place de stationnement par tranche de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés sans être inférieur à une place par opération.

Lorsque le nombre d'emplacements pour les engins à 2 roues est inférieur à 6, l'aménagement des places de stationnement n'est pas obligatoire.

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5m x 5m pour les véhicules motorisés et de 2,5 m x 1,20 m pour les 2 roues motorisés.
Un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 m) sera exigé par tranche de dix (10) places pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affection.

Toute nappe de stationnement extérieure fera l'objet d'un traitement paysager particulier.
Afin d'assurer l'ombrage suffisant des véhicules, au minimum, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre au minimum toutes les 3 places. Ces arbres devront être judicieusement répartis sur la nappe de stationnement.
Pour le traitement des espaces verts, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales.

ARTICLE 9 - DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR OU DE CONSTRUIRE

Préalablement à l'élaboration et au dépôt d'un dossier de demande de permis de lotir ou de construire, conformément à la réglementation en vigueur, le demandeur :
- peut obtenir auprès de l'autorité compétente un renseignement 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 présent 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.

Pour mémoire (et liste non exhaustive), les autorisations préalables peuvent être :

- environnementales,
- autorisations ou déclarations ICPE,
- autorisation de déversement des eaux usées,
- études géotechniques,
- etc.

ARTICLE 10 – ETUDES D'IMPACT

Sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations spécifiques, qu'il s'agisse d'habitations, de commerces, d'établissements industriels et artisanaux, d'hôtels, ou d'équipements d'infrastructures, etc., les projets d'aménagement ou de construction pourront être soumis à une étude ou une notice d'impact, selon les réglementations spécifiques en vigueur. Ces dernières seront alors à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 11 - 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 propriétés riveraines 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.

ARTICLE 12 – DESSERTE ET RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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, agricoles ou d'habitat diffus, toute construction à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement autorisée par le règlement de zone 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.

2 - ASSAINISSEMENT

> Eaux usées :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige.
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 exutoire, une installation d'assainissement individuel adaptée 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. Le propriétaire du terrain doit justifier vis-à-vis de la commune de l'entretien régulier de cette installation (l'entretien sera conforme aux préconnisations techniques de l'installation et sera réalisé au minimum tout les 5 ans)
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 demandé 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 la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans les sols de ces eaux pluviales et 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 et entretenus par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle, à son occupation et à la nature du terrain. Le pré-traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking,...) pourra être imposé notamment pour :
- Traitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle,
- Traitement des boues, des hydrocarbures, des métaux lourds.
Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduaires devra s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus. Un regard facilement accessible 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.
Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble (lors de cession d'îlots comportant plusieurs parcelles), les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), d'une emprise au sol suffisante et dans le respect des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

3 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATION ET TELEDISTRIBUTION

Dans les zones urbaines UA, UB, UC, UAE et pour les nouveaux lotissements, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en technique souterraine, de même que les branchements individuels ou collectifs.
Pour les projets complexes, un avis du concessionnaire de distribution d'électricité peut s'avérer nécessaire préalablement à la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 13 - ACCES ET VOIRIE

> ACCES :

Pour être constructible et conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil, une parcelle devra obligatoirement être desservie par une voie publique ou une servitude de passage suffisante, instituée notamment, par un acte authentique, par décision de justice ou contractuellement.
Toute parcelle doit être desservie par le minimum d'accès (entrées charretières) sur les voies publiques. Par ailleurs, selon les zones, il peut être imposé un nombre d'entrées charretières maximum par lot.
Lorsque la parcelle est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

> VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et aux usages qu'elles supportent, en particulier au niveau du retournement des véhicules de sécurité, de secours, et de collecte d'ordures ménagères.

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

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

ARTICLE 14 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur la, ou les façades principales visibles depuis l'espace public, tous les équipements techniques liés aux bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction. Il s'agira notamment des appareils de climatisation, des antennes paraboliques, des transformateurs électriques, des installations de réfrigération et de compression, des panneaux solaires, des conduits de ventilation ou d'extraction…
Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, orientation de la construction, couleurs, etc.) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Toute façade sur voie publique ou privée devra obligatoirement être animée de baies principales.

Les autres obligations relatives aux aspects extérieurs des constructions sont exposées en annexe, dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE 15 – TERRASSEMENTS ET TALUS

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblai ou en remblai, s'ils dépassent 3 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales de 2m de largeur minimum.
Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété.
Lorsque le projet :
- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3,00 mètres,
- menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins, une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent.
L'autorisation de construire prendra en compte les dispositions techniques, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et 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.

ARTICLE 16 - CLOTURES

Les clôtures seront implantées en limite de voies et d'emprises publiques, et non en retrait. Les clôtures auront une hauteur de 2m maximum mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et seront obligatoirement ajourées.
le mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

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

Dans le cas de talus, les clôtures situées en limites de parcelles devront intégrer un dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales entre la clôture et le bas du talus pour éviter tout rejet direct sur l'espace public. Elles comporteront par ailleurs un dispositif de rétention des terres.

Les clôtures des équipements publics, les clôtures directement liées à des constructions relevant de la Sécurité Civile ou de la Défense, ou les clôtures des Monuments historiques classés ou inscrits, ne sont pas soumises à cet article des Dispositions générales.

Pour le traitement des clôtures, se référer au Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE 17 - DOMAINE PUBLIC MARITIME

La loi du pays n°2001-017 du 11 janvier 2002 sur le domaine public maritime (DPM) de la Nouvelle-Calédonie et des provinces, réglemente les occupations autorisées et proscrites au sein du périmètre et procure les autorisations d'implantation.
Dans le cas des constructions autorisées sur la zone des pas géométriques, le terrain est constitué de la réunion de la parcelle considérée avec celle appartenant au domaine maritime ayant fait l'objet de la convention d'occupation temporaire.
Dans le cas d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs parcelles mitoyennes de la zone des pas géométriques le pétitionnaire doit aménager au moins un accès au rivage restant ouvert au public.

ARTICLE 18 - SERVITUDES PUBLIQUES

Les servitudes publiques sont reportées sur les documents graphiques et/ou prévues dans les annexes du PUD et sont opposables à l'égard des tiers. En cas de présence d'une servitude, la consultation des bénéficiaires de cette servitude est obligatoire avant la délivrance de tout acte.

ARTICLE 19 - OUVRAGES TECHNIQUES

Les règles d'urbanisme énumérées aux articles 5 à 9 inclus de chaque zone ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE II

> TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES //

>

ZONES UA

Zones urbaines denses

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone UA recouvrent les zones centrales du village de Koumac. Elles se développent le long des axes structurants du centre de village (entrées de village, RT1 et avenue Baudoux). Il y sera recherché une densité et une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, etc.).
Cette zone a une vocation d'animation et de traitement qualitatif du rapport à l'espace public.
Les rez-de-chaussée y seront prioritairement affectés aux commerces, activités de service ou associatives.
Des règles d'urbanisme spécifiques à cette zone sont définies de manière à constituer une forme urbaine continue et maitriser le rapport à l'espace public (qualité paysagère des axes structurants).

ARTICLE UA 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment :
- les dépôts (dépôts et déversements de matériels et de matériaux à l'air libre ; dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition).
- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire.
- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.
- les constructions d'habitat individuel,
- les constructions à usage agricole,
- les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- les constructions à usage unique d'entrepôt, de stockage,
- les constructions à usage industriel, les garages et ateliers de mécanique,
- les constructions à usage d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UA
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article UA2

ARTICLE UA 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :
- les équipements d'intérêt général,
- les constructions d'habitat collectif,
- les constructions à usage de commerces de détail, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration.
- les activités artisanales d'art à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances qui les rendraient incompatibles avec la vocation de la zone.
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone urbaine centrale.

ARTICLE UA 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions générales ».
Une seule entrée charretière est autorisée par lot. Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

ARTICLE UA 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

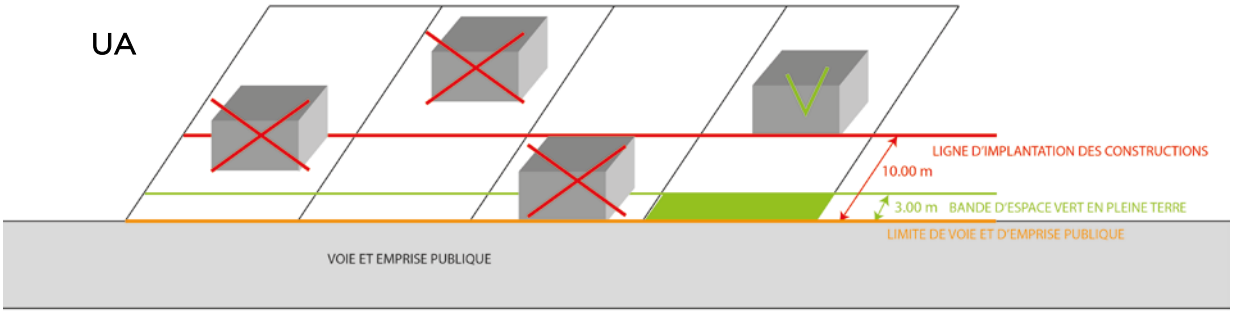
Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UA 5 >
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

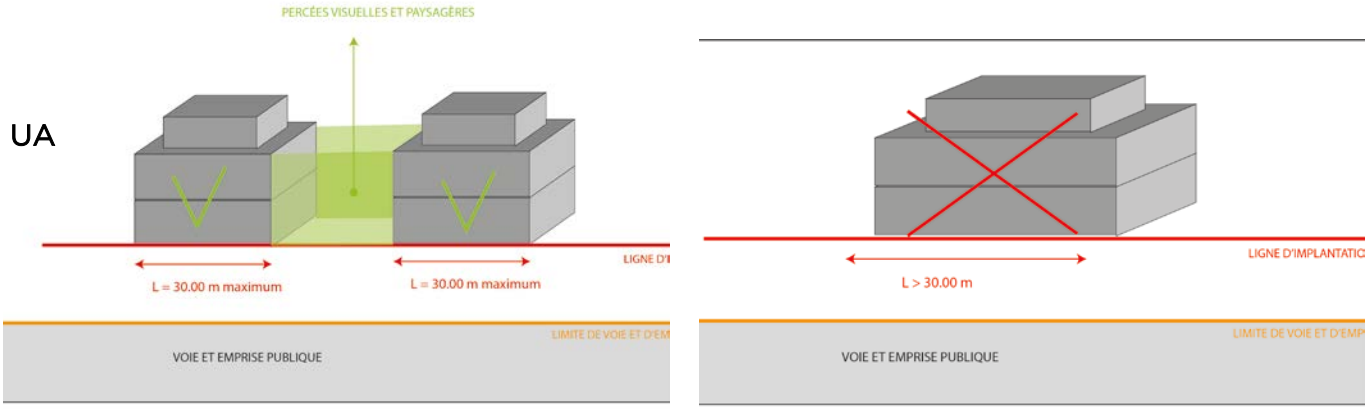
ARTICLE UA 6 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Afin de constituer une forme urbaine continue, il est imposé une implantation des constructions en alignement à 10m en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.



L'alignement des constructions est obligatoire pour les 2 premiers niveaux de construction, au-delà, un retrait est autorisé.
Dans la zone de retrait de 10m entre le bâti et l'espace public, il est imposé 3m minimum de traitement paysager (bande d'espace vert en pleine terre) en bordure de voie et d'emprises publiques. Aucune construction n'y sera autorisée en dehors des équipements de viabilisation de la parcelle ou d'équipements d'intérêt général.

Dans le cadre d'une unité bâtie continue et afin de créer des percées visuelles et paysagères, la longueur de la façade principale des constructions ne peut pas être supérieure à 30 mètres.



Les murs pignons visibles depuis les voies ou emprises publiques sont interdits.

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

7.1 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions sont implantées :
- soit sur une des limites séparatives latérales ; dans ce cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative latérale uniquement dans une bande de 10 à 25 m maximum du retrait par rapport aux voies et emprises publiques (constructibilité en limite séparative latérale sur 15m maximum au-delà du retrait de 10m imposé à l'article UA)
- soit en retrait des limites séparatives latérales ; dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

7.2 - LIMITES DU FOND DE LA PARCELLE

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

7.3 – ANNEXES

Les carports et annexes peuvent être implantés :
- Soit en limite séparative latérale
- Soit en retrait de 4m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

ARTICLE UA 8 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Dans le cadre d'une unité bâtie continue et afin de créer des percées visuelles et paysagères, la longueur de la façade principale des constructions ne peut pas être supérieure à 30 mètres.

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 5.00 mètres.

ARTICLE UA 9 >
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 >
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 10.60 mètres avec attique possible à 13.80 mètres sans dépasser R+2+A. Dans le cas d'une construction en R+2+A, le dernier niveau en attique sera traité avec un épannelage des volumes de la construction dans une proportion minimum de 30% de l'emprise de la construction.

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

ARTICLE UA 11 >
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE UA 12 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UA 13 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Lorsque l'opération de construction collective porte sur un terrain d'assiette de plus de 2 000 m2, 15 %, au moins, de la superficie du terrain doivent être aménagées en jardin, dont au moins 200 m² équipés de jeux pour enfants.
Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou les ensembles végétaux de grande valeur.
Les arbres abattus doivent être remplacés par deux arbres nouveaux de taille significative.
Dès leur création, les talus seront aménagés et végétalisés afin de masquer les traces de déblais ou de remblais.

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Zone UA

>

ZONES UB

Zones résidentielles

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone UB recouvrent les quartiers d'habitat pavillonnaires de Koumac.
Cette zone est à vocation principale d'habitat, elle autorise également l'implantation d'équipements et d'activités économiques compatibles et indispensables à la vie quotidienne des quartiers qu'elle englobe (commerces, services, artisanat).
Ces zones résidentielles se caractérisent par un équilibre paysager entre bâti et végétal.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa.
Le sous-secteur UBa regroupe les espaces situés le long des axes principaux du village de Koumac, en continuité des zones centrales. Ce sont des espaces de transition entre les espaces centraux du village et les quartiers résidentiels pavillonnaires du village de Koumac.
Les dispositions réglementaires de la zone UBa ont été conçues de manière à animer et favoriser un traitement qualitatif du rapport à l'espace public. Les rez-de-chaussée y seront prioritairement affectés aux commerces, activités de service ou associatives

ARTICLE UB 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment :
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols (avant obtention du permis de construire).
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les constructions à usage agricole.
- les constructions à usage unique d'entrepôt. de stockage,
- les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- les constructions à usage industriel, les garages et ateliers de mécanique,
- les constructions à usage d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UB
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

ARTICLE UB 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :
- les équipements d'intérêt général,
- les lotissements à usage d'habitat, les groupements d'habitation
- les constructions d'habitat collectif,
- les constructions d'habitat individuel,
- les constructions à usage de commerces de détail, de bureaux, de services,
- les activités artisanales d'art à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances qui les rendraient incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions générales »
Une seule entrée charretière est autorisée par lot.
Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

ARTICLE UB 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »

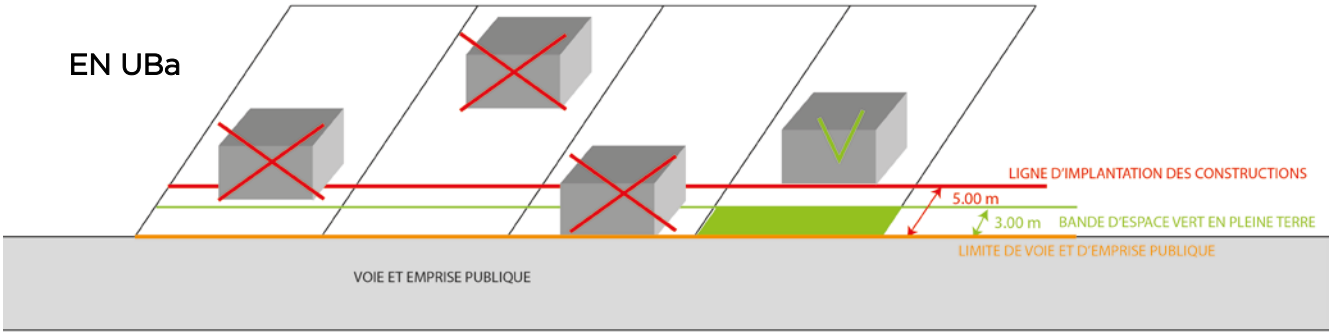
ARTICLE UB 5 >
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 800 m2 s'ils sont raccordés à un réseau d'égout public et de 1 200 m2 dans le cas contraire.
Pour tous les secteurs, pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

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

La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique à une distance minimale de 5,00m.

Dans le sous-secteur UBa, situés le long de l'avenue Georges Baudoux, les constructions sont systématiquement implantées en alignement à 5.00m en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
Dans la zone de retrait de 5 m entre le bâti et l'espace public, il est imposé 3m minimum de traitement paysager (bande d'espace vert en pleine terre) en bordure de voie et d'emprises publiques. Aucune construction n'y sera autorisée en dehors des équipements de viabilisation de la parcelle ou d'équipements d'intérêt général.



Dans toutes, les zones, si la pente du terrain est inférieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 5 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou emprise publique.
Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les annexes ou carports peuvent être autorisés en alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain et sont intégrés au dispositif de clôture

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

7.1 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3.00 mètres.

Les garages ou abris de véhicules peuvent être implantées :
- 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.

En zone UBa, les constructions peuvent être implantées en mitoyenneté sur une des limites séparatives latérales.

7.2 - LIMITES DU FOND DE LA PARCELLE

Dans toutes les zones UB, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3.00 mètres.

ARTICLE UB 8 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4.00 mètres.

ARTICLE UB 9 >
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35% de la superficie du terrain d'assiette.
En zone UBa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UB 10 >
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 7.40 mètres avec attique possible à 10.60 mètres sans dépasser R+1+A.
La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.
En zone UBa,
La hauteur des rez-de-chaussée est au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 11 >
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE UB 12 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UB 13 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Lorsque l'opération de construction collective porte sur un terrain d'assiette de plus de 2 000 m2, 15 %, au moins, de la superficie du terrain doivent être aménagées en jardin, dont au moins 200 m^2 équipés de jeux pour enfants.
Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou les ensembles végétaux de grande valeur.
Les arbres abattus doivent être remplacés par deux arbres nouveaux de taille significative.
Dès leur création, les talus seront aménagés et végétalisés afin de masquer les traces de déblais ou de remblais.

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Zone UB

>

ZONES UC

Zones résidentielles rurale

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone UC ont pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitat et de cultures vivrières (démarche d'autosubsistance et de maraichage individuel, à des fins non commerciales).
Afin de préserver l'identité rurale de cette zone, la densité urbaine y est limitée.

ARTICLE UC 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment :
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols (avant obtention du permis de construire).
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mines.
- Les élevages et les serres à usage commercial ou industriel,
- Les caravanings et les campings non rattachés à un gîte rural,
- les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article UC2
- Plus d'une maison individuelle par parcelle,

ARTICLE UC 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les équipements d'intérêt général,
- Les maisons individuelles, à raison d'une construction par parcelle.
- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les gîtes ruraux, les refuges et les campings qui y sont rattachés,
- Les élevages et les serres à usage non commercial ou industriel.
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec le zonage résidentiel rural,

ARTICLE UC 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions générales »
Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

ARTICLE UC 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UC 5 >
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 1 500 m2.

ARTICLE UC 6 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique à une distance minimale de 10.00m.

ARTICLE UC 7 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites séparatives latérales à une distance minimale de 5,00m.

7.2 - LIMITES DU FOND DE LA PARCELLE

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites de fond de parcelle à une distance minimale de 5,00m.

ARTICLE UC 8 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 >
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UC 10 >
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.40 mètres sans dépasser R+1.
La hauteur des façades des annexes est de 4 mètres.

ARTICLE UC 11 >
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE UC 12 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UC 13 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Non réglementé.

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

>

ZONES UD

Zones d'habitat diffus

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone UD regroupent les secteurs d'habitat diffus, isolés des zones urbaines de Koumac et actuellement pas ou peu desservis par des réseaux et équipements.

Sur ces zones, seul le développement de constructions à usage d'habitation, limité à une construction par propriété foncière, sera autorisée sur des terrains d'assiette de 1 hectare minimum desservis par les réseaux publics d'eau et d'électricité. Cette prescription est valable pour les propriétés foncières existantes avant l'approbation de la révision du PUD, dont la superficie est inférieure à 1 hectare.

ARTICLE UD 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment:
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols (avant obtention du permis de construire).
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine
- Les élevages et les serres à usage commercial ou industriel,
- Les caravanings et les campings non rattachés à un gîte rural,
- les constructions à usage industriel ou artisanal,
- les constructions à usage de commerce ou de bureaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- plus d'une maison individuelle par parcelle,

ARTICLE UD 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les équipements d'intérêt général,
- Les maisons individuelles, à raison d'une construction par propriété foncière desservie par les réseaux publics d'eau et d'électricité.
- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les gîtes ruraux, les refuges et les campings qui y sont rattachés
- Les élevages et les serres à usage non commercial ou industriel.

ARTICLE UD 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions générales »
Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

ARTICLE UD 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »
Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

ARTICLE UD 5 >
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 100 ares (1 ha)

ARTICLE UD 6 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique à une distance minimale de 10.00m.

ARTICLE UD 7 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites séparatives latérales à une distance minimale de 5,00m.

7.2 - LIMITES DU FOND DE LA PARCELLE

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites de fond de parcelle à une distance minimale de 5,00m.

ARTICLE UD 8 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UD 9 >
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 >
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.40 mètres sans dépasser R+1.
La hauteur des façades des annexes est de 4 mètres.

ARTICLE UD 11 >
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE UD 12 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UD 13 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Non réglementé.

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

>

ZONES UAE

Zones d'activités économiques artisanales et industrielles

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone UAE ont pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'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, des services, des bureaux en lien avec l'activité de la zone et de manière restrictive de l'habitat.

La zone comprend un sous-secteur UAEc destiné à accueillir un centre commercial et ses activités associées.

ARTICLE UAE 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment :
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols (avant obtention du permis de construire).
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- les lotissements à usage d'habitation.
- les bâtiments à usage d'habitation non liés à une activité industrielle ou artisanale.
- Les élevages,
- Les serres et productions végétales,

ARTICLE UAE 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :
- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte,
- Les lotissements et constructions à usage artisanal ou industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt, de stockage,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services, en lien avec 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.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

En zone UAEc :
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services, d'hôtellerie, de restauration,

ARTICLE UAE 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions générales »
Une seule entrée charretière est autorisée par lot.
Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

ARTICLE UAE 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UAE 5 >
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 800 m2 s'ils sont raccordés à un réseau d'égout public et de 1 200 m2 dans le cas contraire.
Pour tous les secteurs, pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

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

La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique à une distance minimale de 5.00m.

ARTICLE UAE 7 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions sont implantées :
- soit en mitoyenneté, sur une des limites séparatives latérales ; sous réserve du respect des règles de sécurité relatives aux ICPE notamment
- soit en retrait des limites séparatives latérales ; dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4.00 mètres.

7.2 - LIMITES DU FOND DE LA PARCELLE

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4.00 mètres.

ARTICLE UAE 8 > IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4.00 mètres.

ARTICLE UAE 9 > EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UAE 10 > HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 7.40 mètres sans dépasser R+1.
Sauf en zone UAEc, la hauteur maximale des constructions à usage unique de bureaux, de commerces, de services est de 7.40 mètres sans dépasser R+1.
En zone UAEc, la hauteur maximale des constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services est de 10.60 mètres sans dépasser R+2.
La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UAE 11 > ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE UAE 12 > OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UAE 13 > OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou les ensembles végétaux de grande valeur.
Les arbres abattus doivent être remplacés par deux arbres nouveaux de taille significative.
Dès leur création, les talus seront aménagés et végétalisés afin de masquer les traces de déblais ou de remblais.

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Zone UAE

>

ZONES UE

Zones d'équipements

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone UE ont pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt général et les équipements publics de la commune de Koumac.
La nature des constructions admises dans la zone UE impose à une plus grande souplesse réglementaire.
La zone UE acceuille également le site classé du village de Tiébaghi, au sein duquel toute opération devra être soumise à l'avis du président de l'assemblée de province.

ARTICLE UE 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment:
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols (avant obtention du permis de construire).
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine
- les lotissements à usage d'habitation.
- les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux autorisés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :
- Les équipements d'intérêt général et les services connexes
- les constructions à usage scolaire, administratif, culturel, sportif ou de loisirs, de cimetière
- les constructions à usage aéronautique, portuaire, militaire
- les bâtiments à vocation d'hébergement de groupes, les foyers
- les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnels dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone d'équipement

Rappel : La zone UE accueille également le site classé du village de Tiébaghi, au sein duquel toute opération devra être soumise à l'avis du président de l'assemblée de province.

ARTICLE UE 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions générales »
Une seule entrée charretière est autorisée par lot.
Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

ARTICLE UE 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UE 5 >
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 7 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 >
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 >
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 >
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE UE 12 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UE 13 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou les ensembles végétaux de grande valeur.
Les arbres abattus doivent être remplacés par deux arbres nouveaux de taille significative.
Dès leur création, les talus seront aménagés et végétalisés afin de masquer les traces de déblais ou de remblais.

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Zone UE

>

ZONES UT

Zones touristiques

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone UT ont pour vocation d'accueillir des constructions et aménagements à usage de tourisme et de loisirs. Elle comprend également des équipements publics, privés, des commerces en lien avec l'activité touristique ou de loisirs.
Cette zone occupe des sites sensibles de Koumac au sein desquels les aménagements et constructions doivent permettre de préserver et de valoriser la qualité paysagère et environnementale des sites.

ARTICLE UT 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment:
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols (avant obtention du permis de construire).
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine
- les constructions à usage agricole.
- les constructions à usage unique d'entrepôt.
- les lotissements à usage d'habitation
- les constructions à usage d'habitation autres que ceux autorisés à l'article UT 2.
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UB
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

ARTICLE UT 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :
- Les équipements d'intérêt général,
- les constructions et aménagements à usage touristique, culturel, sportif ou de loisirs.
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes au sein d'une aire aménagée.
- les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnels dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations.
- les activités artisanales directement liées au tourisme et notamment les activités artisanales d'art à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances qui les rendraient incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UT 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions générales »
Une seule entrée charretière est autorisée par lot.
Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

ARTICLE UT 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »
Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

ARTICLE UT 5 >
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique à une distance minimale de 5,00m.

ARTICLE UT 7 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites séparatives latérales à une distance minimale de 5,00m.

7.2 - LIMITES DU FOND DE LA PARCELLE

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites de fond de parcelle à une distance minimale de 5,00m.

ARTICLE UT 8 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4.00 mètres.

ARTICLE UT 9 >
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UT 10 >
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'hébergement et les locaux techniques, la hauteur maximale des constructions est de 10.60 mètres sans dépasser R+2.
La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UT 11 >
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE UT 12 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE UT 13 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Non réglementé.

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Zone UT

TITRE III

> TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER //

>
ZONES AU
Zones à urbaniser

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone AU concernent des parties de territoire à caractère naturel peu ou pas équipées, et sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sous une échéance plus ou moins proche.
Il s'agit de permettre un développement cohérent, durable et progressif de la commune, en :
- Inscrivant 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,
- Incitant à la réflexion sur une occupation et une utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées pour ces zones ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies,
- Intégrant l'aménagement de zones en cohérence avec le développement de la commune,
- Ouvrant à l'urbanisation les secteurs définis, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec le potentiel de constructibilité des secteurs.

Le présent PUD accueille des zones «AU indicées » d'urbanisation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création d'une ZAC ou par la production d'un Plan d'Aménagement de Secteur (PAS), conforme au zonage indiqué dans le PUD et qui doit être validé par le Conseil Municipal.
Les Plans d'Aménagement de Secteur pourront couvrir une ou plusieurs zones dans leur ensemble et définir un ou plusieurs secteurs.

OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de tout secteur géographique qui compose la zone concernée est subordonnée :
- Soit à la création par une collectivité publique d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Soit à la modification ou à la révision du PUD, lorsque la vocation dominante de la zone à urbaniser n'est pas déterminée ;
- Soit à l'élaboration par le demandeur, et à l'approbation par délibération du conseil municipal, d'un ou des Plan d'Aménagement de Secteur (PAS), au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires, lorsque la vocation dominante de la zone est déterminée.

Une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation, la réglementation qui s'applique est celle de la zone U à laquelle elles se réfèrent.

PLAN D'AMENAGEMENT DE SECTEUR (PAS)

Un plan d'aménagement de secteur, approuvé par délibération du Conseil Municipal est nécessaire à l'ouverture de tout secteur « AU indicé » à l'urbanisation.
Il doit être compatible avec le zonage et le règlement du PUD, les vocations, ainsi que les grandes options et orientations d'urbanismes arrêtées sur la ou les zones concernées.
Il précise les caractéristiques et la mise en œuvre du ou des secteurs géographiques qui doivent être ouverts progressivement ou simultanément à l'urbanisation, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure adaptés au potentiel de développement du ou des secteurs.
Il comprend :

> Un rapport de présentation qui, notamment :
- Expose la manière dont le ou les secteurs s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la ou des zones,
- Justifie de la bonne intégration et de la compatibilité des dispositions réglementaires avec celles du document d'urbanisme,
- Précise les emplacements des voies hiérarchisées et des espaces publics,
En accord avec la mairie, le rapport de présentation pourra également :
- Evaluer les incidences environnementales de l'ouverture à l'urbanisation du ou des secteurs et expose les mesures réductrices rendues nécessaires,
- Arrêter les actions et prescriptions associées aux grandes options et orientations d'urbanisme (énergie, déplacements, déchets, alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées et pluviales, paysage…),
- Définir le programme des équipements publics et son planning prévisionnel de réalisation sur le ou les secteurs,
- Décliner, le cas échéant, les tranches opérationnelles du ou des secteurs,
- Préciser et planifier les infrastructures publiques et privées que le demandeur se propose de financer pour réponse aux besoins liés à une ouverture à l'urbanisation.

> Des documents graphiques qui font notamment apparaître :
- La localisation des voiries hiérarchisées ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes, par des tracés et caractéristiques arrêtés au niveau de l'esquisse,
- La localisation des liaisons entre le ou les secteurs étudiés avec les secteurs et zones limitrophes,
En accord avec la mairie, les documents graphiques pourront faire égalemen apparaîtret :
- Les caractéristiques des schémas directeurs des réseaux primaires d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, d'électricité et de télécommunication,
- La localisation et la description des équipements et espaces publics,
- Les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur du ou des secteurs considérés.

Zone AU

TITRE IV

> TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES //

>

ZONES N

Zones naturelles

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

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

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Nm, correspondant aux secteurs d'exploitations minières. 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).
  En zone Nm, sont uniquement autorisées les installations directement nécessaires aux activités minières ou de carrières.
- un sous secteur spécifique, Nfs, qui regroupe les zones de formation végétales de forêt sèche identifiées par les services provinciaux. Au sein de ces zones, l'état naturel doit être conservé, aucune construction n'est autorisée ; seuls et aménagements nécessaires à l'encadrement, à l'entretien, à la mise en valeur, à la promenade du public et aux équipements publics visant à prévenir les risques, sont autorisés. A cette zone Nfs s'ajoute une zone tampon de 50m matérialisée sur la carte du zonage et au sein des quelles les constructions peuvent exceptionnellement être tolérées au sein des zones A recouvertes sous réserve du respect des règles applicables à la zone A et après avis des services compétents.
  Tout projet au sein de ces secteurs Nfs devra faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès des services de la Province Nord.

ARTICLE N 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment:
- les dépôts (dépôts et déversements de matériels et de matériaux à l'air libre ; dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition).
- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire.
- les défrichements sans autorisation préalable
- le stationnement de caravanes.
- En zone Nfs, les prospections ou les exploitations de carrière ou de mines
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la vocation de la zone
- toute construction non autorisée à l'article 2.

Sont interdits en zone Nm :
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- les constructions à usage d'habitation, d' industrie , artisanat, de commerce, de bureaux non directement rattachés et nécessaires à l'exploitation minière ou liés à la surveillance des installations.

ARTICLE N 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les équipements d'intérêt général,
- les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics,
- Les équipements d'infrastructures.
- En dehors des zones Nfs, les prospections ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur.
- Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les constructions et aménagements liés à la prévention des risques,
- les constructions et installations à usage d'activité directement liées et nécessaires aux activités aquacoles et forestières ainsi que leurs dépendances après avis des services compétents.

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 paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- les aménagements et constructions liés à la vocation d'accueil du public
- les installations et travaux divers directement liés et nécessaires à l'accueil d'activités légères de tourisme et de loisirs (aires de repos, aires de pique-nique, sanitaires, ...).
- une construction d'habitation limitée à 70m² de SHON, 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, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- les terrains de camping aménagés

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

Dans le secteur Nm sont autorisés :
- Les équipements d'intérêt général,
- Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine.
- Toutes les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation minière ; au logement des exploitants ou liés à la surveillance des installations.
- Les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées à l'activité de la zone, après avis des services compétents.

ARTICLE N 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En dehors des zones Nm, 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 seront de préférence non revêtues.

ARTICLE N 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »
Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

ARTICLE N 5 >
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE N 6 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N 7 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE N 8 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9 >
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 >
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 11 >
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE N 12 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE N 13 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Sans objet.

Zone N

TITRE V

> TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES //

>

ZONES A

Zones Agricoles

.

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

Les espaces réglementés par les articles de la zone A regroupent les secteurs d'espaces naturels qu'il convient de préserver et de valoriser au titre de la sauvegarde d'une ressource économique productive (potentiels agronomiques, biologiques ou économiques des terres agricoles, richesse du sous-sol).

Une partie des zones A situées aux abords de la rivière de Koumac sont soumises à des risques d'inondations. La carte des zones inondables est présentée en annexe du Plan d'Urbanisme Directeur. A l'intérieur de cette zone, les constructions peuvent être autorisées par l'autorité compétente sous réserve du respect de l'article 6 des dispositions générales relatif aux constructions en zone inondables.

Dans toutes les zones A, sont seulement autorisées, après avis des services compétents :
- les installations directement nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'au logement des exploitants,

Tout projet de construction en zone A devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès des services compétents.

ARTICLE A 1 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et notamment:
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols (avant obtention du permis de construire).
- les constructions à usage industriel ou artisanal non directement rattachés et nécessaires à l'exploitation agricole, de carrière
- les constructions à usage de commerce ou de bureaux non directement rattachés et nécessaires à l'exploitation agricole, de carrière
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article A 2
- Plus d'une maison individuelle par parcelle,
- Les lotissements à usage d'habitat,

Toutes occupations et utilisations du sol non strictement nécessaires à de la propriété.

ARTICLE A 2 >
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les équipements d'intérêt général,
- Une maison individuelle par parcelle, sous réserve qu'elle soit indissociable de l'activité agricole, et à condition d'être affectée au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel, qui, pour des raisons de service ou de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu de l'exploitation,
- Tous les aménagements, occupations et utilisations nécessaires à l'exploitation de la propriété, après avis des services compétents.
- Les constructions liées aux activités agricoles.
- Les élevages, les serres et productions végétales à usage commercial ou industriel.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone agricole
- Les gîtes, les refuges, les campings et les caravanings rattachés à l'activité agricole
- Les prospections ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur.
- Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- Les aménagements liés à la prévention des risques.

ARTICLE A 3 >
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 13 du chapitre « Dispositions générales »
Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

ARTICLE A 4 >
DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales »
Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

ARTICLE A 5 >
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie est non réglementée sauf pour la procédure de morcellement agricole encadrée par la délibération provinciale n°53-2005/APN du 15 avril 2005 modifiée, réglementant les différentes procédures de division et de réunion foncières. Les projets visant à la constitution de nouveaux lots devront recueillir l'avis des services compétents (services provinciaux, chambre d'agriculture,...). Les parcelles issues de cette opération devront mesurer au minimum cinq (5) hectares et être destinées à l'exploitation à caractère agricole, pastoral ou forestier.

ARTICLE A 6 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique à une distance minimale de 10.00m.

ARTICLE A 7 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites séparatives latérales à une distance minimale de 5,00m.

7.2 - LIMITES DU FOND DE LA PARCELLE

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites de fond de parcelle à une distance minimale de 5,00m.

ARTICLE A 8 >
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 >
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 >
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7.40 mètres sans dépasser R+1.
La hauteur des façades des annexes est de 4 mètres.
La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 >
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE A 12 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 8 du chapitre « Dispositions générales »

ARTICLE A 13 >
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Non réglementé.

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

TITRE VI

> TITRE 6 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES //

>
ZONES TC
Zones de Terres coutumières

> CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.

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

Ces espaces sont par définition inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables.
Aucun règlement n'est associé à la zone TC.

Un schéma d'orientations d'aménagement a été initié sur les terres coutumières de la commune de Koumac.

TC ARTICLES 1 A 14

Sans objet.

LEXIQUE

> LEXIQUE

ALIGNEMENT

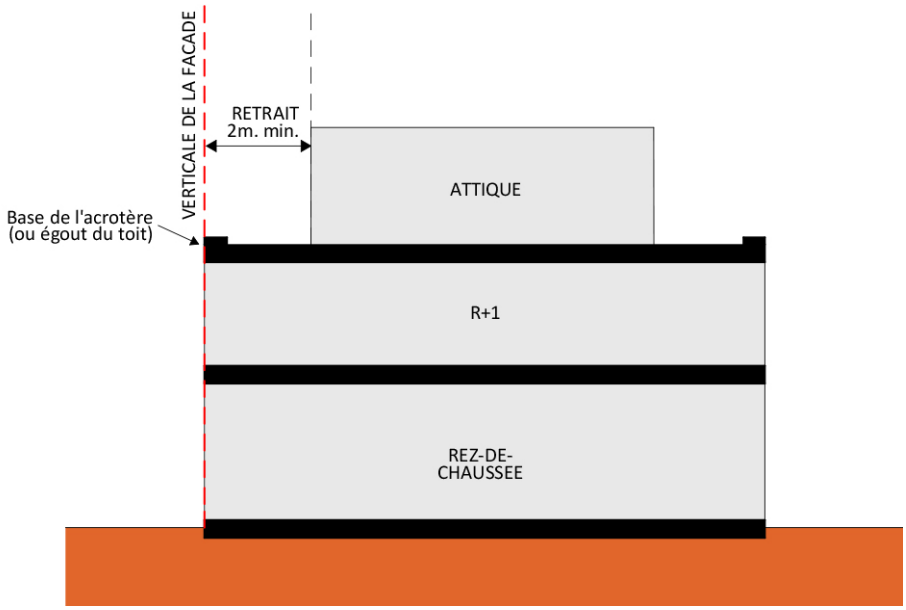
L'alignement est la délimitation du domaine public au droit des propriétés privées. L'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques doit être réalisée soit au trait – de l'alignement – soit en retrait.
Les règles d'alignement affectent les émergences supérieures à un mètre mais pas les sous-sols.

ANNEXES

Les annexes correspondent aux constructions secondaires 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 et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachées.
Sont considérés notamment comme des annexes : garages, abris de jardin, abris à vélos et poussettes, caves, remises, celliers, buanderies et les terrasses couvertes…
Les locaux poubelles ne sont pas comptés dans les annexes.

ATTIQUE

L'attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction et qui est située en retrait du plan de façade. Ce retrait se définit depuis la base de l'acrotère ou de l'égout du toit, dans une proportion minimum de 2.00m par rapport à la verticale de la façade.



AUVENTS

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

BATIMENTS

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

CARPORTS

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

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.
COS = Surface de Plancher Hors Œuvre Nette (SHON)
Surface de la propriété foncière

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, entrepôts, artisanat…) :
- *Artisanats :* 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 de 1/3 de la surface 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.
- *Ateliers mécaniques ou garages :* Cette destination comprend les locaux affectés à une activité rémunérée de réparation de véhicules ou autre engins mécaniques.
- *Bureaux :* Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- *Campings – Caravanings :* Cette destination comprend les terrains aménagés sur lesquels un exploitant accueille de façon habituelle une clientèle touristique n'y élisant pas domicile dans des tentes (camping), des caravanes ou tout autre habitation légère de loisirs (caravaning). Les zones d'accueil ne modifient pas le terrain naturel, elles ne comportent ni fondation, ni dalle. Des équipements communs y sont proposés (équipements sanitaires au minimum).
- *Commerces et services :* Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat »). Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage (entrepôts, réserves, ..), ne doivent pas représenter plus du tiers (1/3) de la surface totale.
- *Constructions à destination agricole :* Cette destination comprend les constructions correspondant aux locaux affectés aux matériels et engins agricoles, aux animaux et aux récoltes. Ne sont pas compris les logements rattachés.
- *Foyers d'hébergement d'un public spécifique* : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes mis à disposition d'un public spécifique (exemple : jeunes travailleurs, hébergement pour personnes handicapées, etc…) pour l'hébergement collectif et la restauration ainsi que les moyens qui permettent, directement ou indirectement, de favoriser leur insertion dans la vie sociale.
- *Gîtes ruraux :* Cette destination comprend les locaux et annexes destinées à la location saisonnière, occupés au maximum 10 mois dans l'année et obligatoirement disponibles pendant au moins 2 mois de l'année. Le gîte rural doit appartenir à un exploitant agricole ou à un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, que ce soit par le propriétaire ou son locataire.
- *Habitations :* Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- *Hébergements hôteliers :* Cette destination regroupe les hôtels, motels, appartements de tourisme et resorts, définis ci-dessous :

Hôtel : établissement 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 : établissement commercial d'hébergement classé 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.

Appartement de tourisme : unité d'hébergement meublée, dotée obligatoirement d'une cuisine entièrement équipée et d'une installation sanitaire complète.

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.
- *Industries :* Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication ou au traitement industriel 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.
- *Maisons de retraite médicalisées :* Cette destination comprend les établissements médico-sociaux assurant l'hébergement des personnes âgées en résidence collective. Elles peuvent dépendre du secteur privé ou public. Pour entrer dans cette destination, une maison de retraite doit assurer des services ponctuels, temporaires ou permanents de prise en charge médicale ou de surveillance par un personnel qualifié.
D'autres services tels que la restauration collective y sont également associés. Les maisons de retraite non médicalisées sont considérées comme de l'hébergement hôtelier.
- *Refuge :* Un refuge est un établissement recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir des randonneurs.
- *Stockage :* Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de conditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers (1/3) de la surface totale, et de façon plus

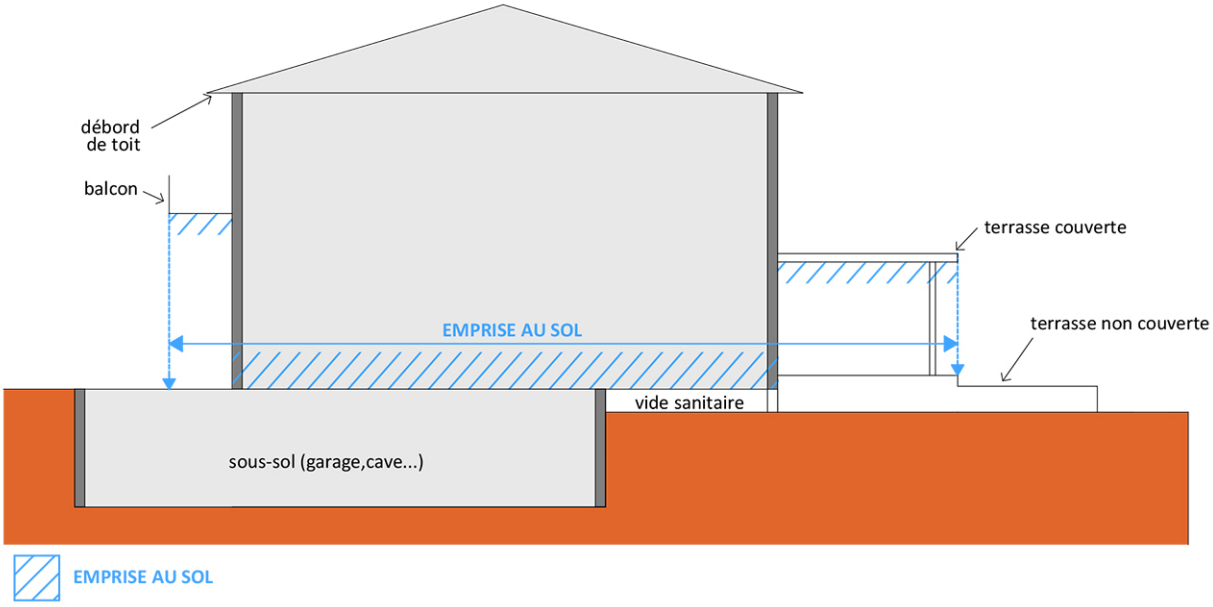
globale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

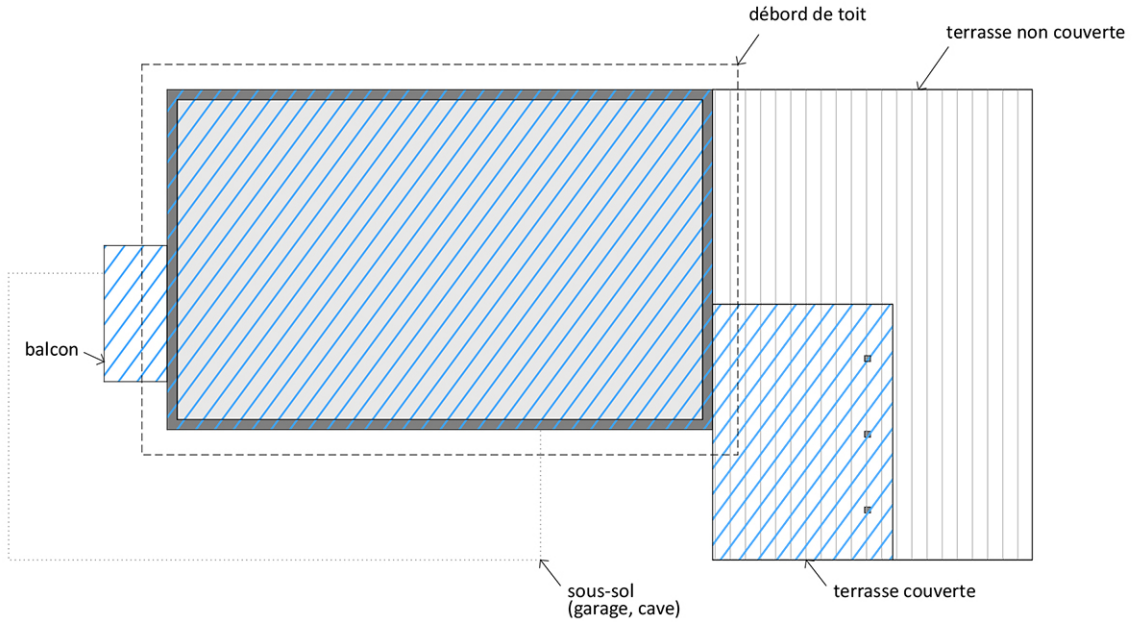
EGOUT DU TOIT

Ligne horizontale située au dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction, au bas du brisis ou du rampant de toiture.

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.

EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), et les constructions liées à l'exploitation des réseaux,

- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics,
- des ouvrages ou équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, notamment des relais hertziens, des pylônes et mâts supportant des équipements techniques.

ESPACES LIBRES

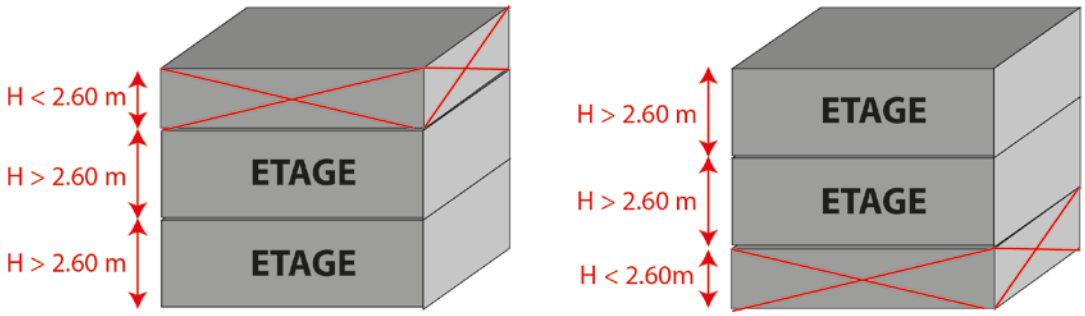
Espaces libres de constructions, excluant tout élément de construction en surplomb ou en tréfonds, et excluant tout espace vert.

ESPACES VERTS

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

ETAGE OU NIVEAU

Espace compris entre deux planchers superposés, du niveau hors oeuvre de la dalle basse au niveau hors oeuvre de la sous-face du plancher supérieur.
Cet espace doit obligatoirement être supérieur à 2,60 mètres pour constituer un étage ou niveau.
Les combles aménageables constituent un étage ou niveau.



FAÇADE PRINCIPALE

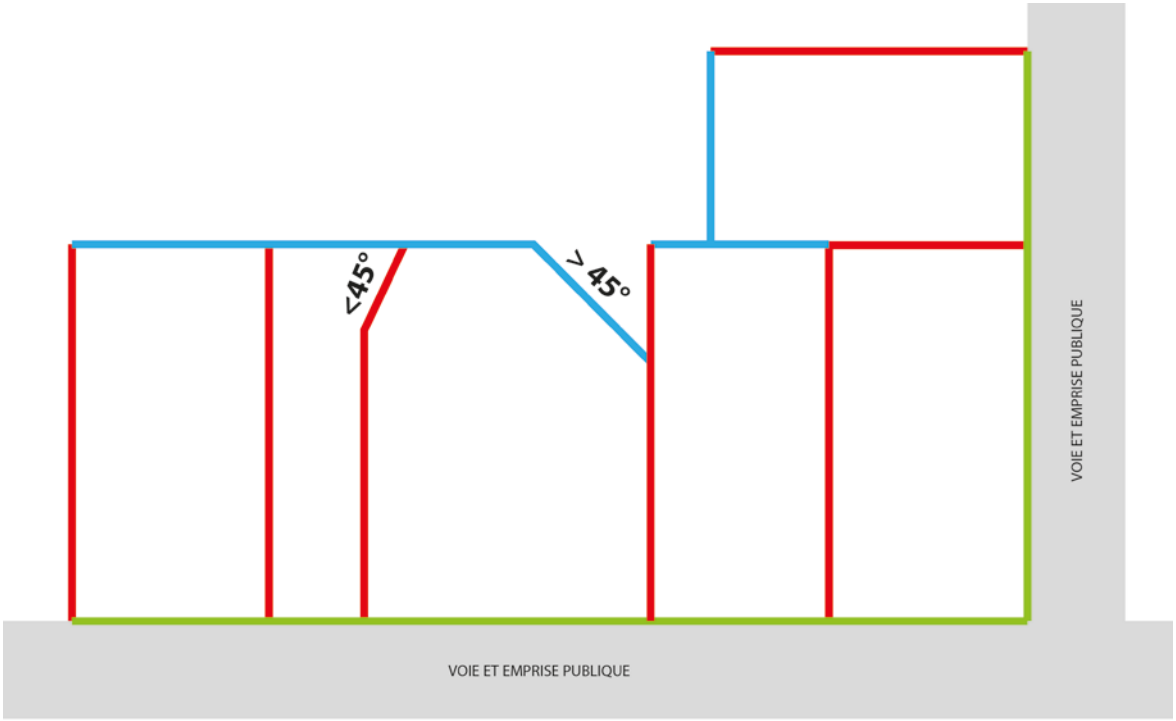
C'est la face d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue depuis le domaine public. Elle comporte des baies principales et/ou secondaires.
Dans le cas d'une parcelle en angle, toute façade sur voie ou emprise publique devra être traitée comme une façade principale.

FAITAGE

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre parcelles privées. Elles sont soit :
- Latérales, et séparent deux parcelles qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- De fond de parcelle, et séparent deux parcelles sans avoir de contact avec des voies ou emprises publiques.



Limite sur voie et emprise publique
Limite séparative latérale
Limite de fond de parcelle

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.

LOCAUX POUBELLES

Pour les zones urbaines désignées par les zones UA, UAB, UB0, et uniquement dans le cas de lotissements ou habitations groupées dans les zones UB1 et UB2, il est imposé de prévoir le traitement des ordures ménagères par la réalisation de locaux à poubelles. Ces espaces seront réalisés à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé en limite du domaine public. Ils seront intégrés à la clôture ou aux bâtiments de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
Ces locaux devront être accessibles depuis le domaine public.

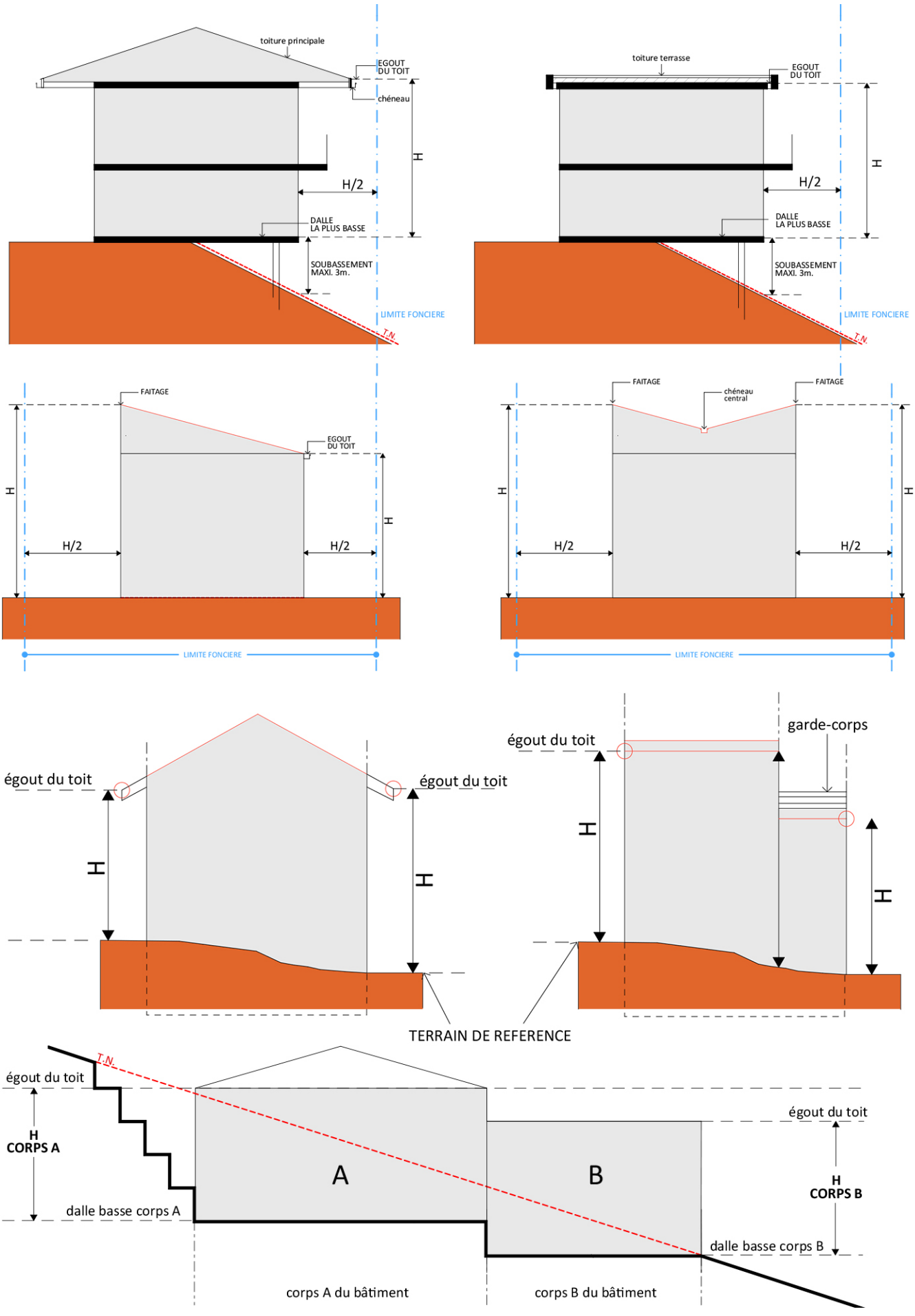
MAISON INDIVIDUELLE

Construction à usage d'habitation individuelle ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

MESURE DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

> Niveau de sol aménagé : Il s'agit au droit de tout point de la construction, soit :
- du niveau du terrain naturel, si celui-ci ne reçoit pas de modification en vue de l'édification de la construction, hors épaisseur d'espaces verts,
- du niveau de la plate-forme accueillant la construction, hors épaisseur d'espaces verts, de revêtement, et hors merlons ou remblais décoratifs.

> Hauteur de construction : La hauteur de la construction correspond à la hauteur de façade la plus haute, mesurée par rapport au niveau du sol aménagé, et ceci en tout point de la construction, selon le type de toiture considéré.
- pour les toitures pentues : la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,
- pour les toitures monopentes : du côté où il n'y a pas d'égout, la hauteur de façade est mesurée au faîtage le plus haut,
- pour les toitures possédant un chéneau central situé en partie basse ou pour les toitures en contre pente : la hauteur de façade est mesurée aux faîtages les plus hauts,
- pour les toitures terrasses : la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,


toiture principale
EGOUT DU TOIT
chéneau
H
H/2
DALLE LA PLUS BASSE
SOUBASSEMENT MAXI. 3m.
LIMITE FONCIERE
T.N.
toiture terrasse
EGOUT DU TOIT
H
H/2
DALLE LA PLUS BASSE
SOUBASSEMENT MAXI. 3m.
LIMITE FONCIERE
T.N.
FAITAGE
EGOUT DU TOIT
H
H/2
H/2
H
LIMITE FONCIERE
FAITAGE
chéneau central
FAITAGE
H
H/2
H/2
H
LIMITE FONCIERE
égout du toit
égout du toit
H
H
égout du toit
garde-corps
H
H
TERRAIN DE REFERENCE
T.N.
égout du toit
H
CORPS A
dalle basse corps A
A
B
égout du toit
H
CORPS B
dalle basse corps B
corps A du bâtiment
corps B du bâtiment

Dans tous les cas, la différence entre l'égout et le faîtage ne doit pas dépasser 3m50 et 35% de pente maximum, en tout point.
Les toitures mansardées sont interdites.

Les pilotis et soubassements ne seront pas comptés dans la mesure des hauteurs.

MITOYENNETE

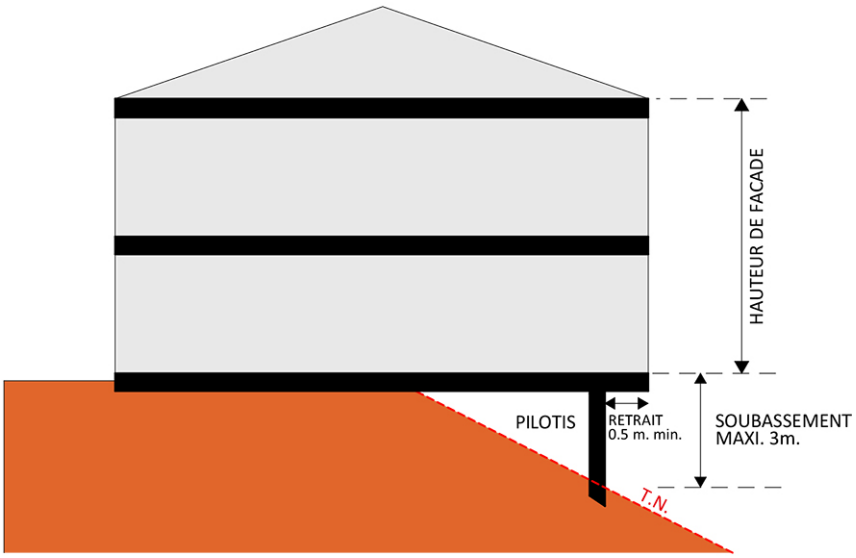
Les règles de mitoyenneté s'appliquent aux limites séparatives latérales.
Lorsque la mitoyenneté latérale est autorisée par le règlement sur une seule limite (**constructions jumelées**) ou sur deux limites séparatives (**constructions en bande**), les règles de mitoyenneté imposent que les constructions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

MUR PIGNON

Un mur pignon est une façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction ne comportant pas de baie principale. Dans les zones UA et UBa, les murs pignons visibles depuis la voie publique sont interdits.

PILOTIS

La hauteur maximale des pilotis est de 3.00m
Les pilotis seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm.
D'autre part, dans le volet paysager, le permis de construire devra comporter une précision sur la qualité de l'aménagement entre les pilotis.



PROPRIETE FONCIERE:

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

REZ-DE-CHAUSSEE :

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

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La Servitude d'Utilité Publique diffère de la servitude librement consentie entre propriétaires privés, dite « servitude de desserte » autorisant l'accès à une parcelle privée par une autre parcelle privée.
Toute parcelle peut être grevée d'une Servitude d'Utilité Publique limitant, de fait, l'exercice du droit de propriété. Les différents types de servitudes d'utilité publique sont :
1- La servitude de réseaux publics,
Se classent dans cette catégorie toutes les servitudes liées au passage des réseaux.
2- La servitude « non aedificandi ».

SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :
a) Des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
b) Des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) Des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de la circulation et du stationnement des véhicules,
d) Des bâtiments affectés au stockage des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Equipement.

SOUS-SOL :
Par sous-sol, il convient d'entendre : la construction qui se situe sous la surface du terrain naturel.
Totalement enterrée, la construction ainsi que ses dispositifs d'accès restent parfaitement invisibles depuis l'extérieur.

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

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

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

TERRASSES
Les terrasses soumises à permis de construire sont des plateformes extérieures, de hauteur supérieure à 60cm au dessus du sol, accolées et directement accessibles depuis la construction principale. Elles sont ouvertes sur trois côtés et reposent sur une structure porteuse. Elles peuvent être cimentées, dallées, pavées, ou sous forme de Deck.
Une terrasse couverte est considérée comme une annexe. Les terrasses non couvertes font partie de la construction principale et ne sont donc pas comprises dans les annexes et les carports.