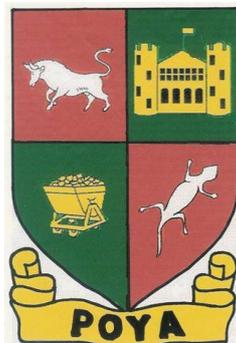


PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA COMMUNE DE POYA (Nékö)



II - REGLEMENT POYA (PN)

APPROUVE LE XX/XX/XX PAR LA DELIBERATION N° XX-XXXX/APN



SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	2
I.1 DISPOSITIONS GENERALES	2
I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	4
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
II.1 ZONE UA - ZONE URBAINE CENTRALE.....	12
II.2 ZONES UB - ZONES URBAINES RESIDENTIELLES	16
II.3 ZONES UC - ZONES URBAINES D'HABITAT PERI URBAIN.....	20
II.4 ZONES UD - ZONES URBAINES D'HABITAT DIFFUS.....	23
II.5 ZONES UE - ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS	26
II.6 ZONES UAE - ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	29
II.7 ZONES UL - ZONES URBAINES DE LOISIRS	32
III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER	35
IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
IV.1 ZONES NM - ZONES NATURELLES D'EXPLOITATIONS MINIERES.....	37
IV.2 ZONES NL - ZONES NATURELLES DE LOISIRS.....	40
IV.3 ZONES NP - ZONES NATURELLES PROTEGEES.....	43
V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	46
VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES (TC)	50
LEXIQUE.....	51

I - DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

I.1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan d'Urbanisme Directeur PN s'applique au territoire de la commune de Poya situé en province Nord, conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle Calédonie.

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

Les dispositions 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, code des postes et télécommunications de la Nouvelle-Calédonie ...), ou de celles concernant les zones où certaines servitudes d'utilités publiques ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Les servitudes et notamment celles de sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, radioélectriques, météorologiques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires protégées, les zones inondables, etc., sont reportées sur les documents graphiques du présent PUD. Les références des textes de leur constitution sont également jointes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES :

Le territoire communal de Poya en province Nord est divisé en plusieurs zones : urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles ou terres coutumières. Pour les quatre premières de ces zones correspond un règlement.

Sur les terres de droit commun, on distingue :

Les zones urbaines "U" (Titre II) :

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir durablement les constructions à implanter.

- la zone UA correspond au centre urbain pouvant notamment accueillir des équipements et des commerces.
- les zones UB regroupent les secteurs à vocation essentiellement d'habitat pouvant accueillir également des commerces et des équipements qui accompagnent la fonction résidentielle.
- Les zones UC représentent les secteurs dédiés à de l'habitat péri-urbain de faible densité et cohabitant avec de l'agriculture vivrière.
- Les zones UD concernent des zones d'habitat diffus ou isolé des zones U qui ne sont pas ou peu desservies par les réseaux.
- les zones UE dédiées aux grands équipements d'intérêt général, dont un secteur UEP portuaire à Népoui.
- les zones UAE rassemblent les constructions liées aux activités économiques.
- les zones UL dont la vocation dominante est l'accueil des équipements et des aménagements liés aux activités de loisirs.

Les zones à urbaniser "AU" (Titre III) :

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il existe des zones AUB (résidentielle), et des zones AUC (habitat péri-urbain de faible densité).

Les zones naturelles "N" (Titre IV) :

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune, équipés ou non, à préserver ou mettre en valeur en raison notamment de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental ; de l'existence d'une exploitation forestière ; du potentiel biologique ou géologique du sol, du sous-sol et des sites ; de leur caractère d'espaces naturels.

Ils se déclinent selon les secteurs suivants :

- NM dont la vocation dominante est l'accueil des activités minières ou de carrières, dont un secteur NMli, situé sur le littoral
- NLT naturelles de loisirs
- NP équipés ou non, à préserver ou à mettre en valeur en raison notamment de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou environnemental,
Il existe deux sous-zones particulières, NPfs (zone Naturelle Protégée de Forêts Sèches) et NPm (zone Naturelle Protégée de Mangrove), qui ont pour vocation de préserver respectivement les forêts sèches et les mangroves qu'elles englobent.

Les zones agricoles "A" (Titre V) :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver ou à mettre en valeur en raison notamment de l'existence d'une exploitation agricole et du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol. Il existe une sous - zone particulière, Ali - d'exploitations agricoles, située sur le littoral.

Sur les terres de droit coutumier, on distingue :

Les zones de terres coutumières "TC" (Titre VI) :

Seule une identification sera réalisée dans le présent PUD.

ARTICLE 4 - PROTECTION DES COURS D'EAU

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, doit être implanté à une distance de 6,00 mètres de la berge des cours d'eau et rivières.

ARTICLE 5 - CLÔTURES

En zones urbaines, en limite sur voie, la hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, les murs bahut s'ils existent, n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur. Au-dessus de ce mur bahut, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique, légers et ajourés.

Les règles de clôtures ne s'appliquent pas aux établissements militaires, aux bâtiments liés à la sécurité, aux constructions et installations publiques tels que notamment les équipements sportifs.

ARTICLE 6 – ZONE DE PROTECTION DES ICPE

Tout projet situé sur une parcelle comprenant un périmètre de protection ou de dangers d'une ICPE devra être soumis à l'avis des services compétents (DIMENC). Les cartes de périmètres de dangers existants sur la commune sont situées dans les annexes du présent PUD.

ARTICLE 8 – ZONES INONDABLES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondabilité potentielle:

- Les constructions devront être édifiées sur la partie non concernée par le lit majeur du risque inondabilité, lorsque celui-ci ne recouvre pas la totalité de la parcelle
- Les constructions sont autorisées dans les zones situées sur le lit majeur à condition :
 - Que le plancher habitable de la construction soit situé hors des hauteurs d'inondation,
 - Que la hauteur des pilotis ne dépassent pas 1 m 50.
- Le pétitionnaire devra fournir un relevé topographique de la zone d'implantation de la construction.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondabilité potentielle du lit moyen, les constructions seront interdites.

I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les règles sont précisées pour chaque zone.

Toute construction est interdite sur les terrains pentus de plus de 30%, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de type infrastructures.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Les règles sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 3 – DESSERTES

1) Desserte :

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

2) Voirie :

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

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX1) Eau :

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

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

- soit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau;
- soit, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistantes se raccorder à une installation autonome, non publique, autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau et qui n'est pas alimentée par un captage situé dans une zone contaminée par le biseau salé.

2) Assainissement :Eaux usées :

Toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement. Celui-ci peut être :

- Soit un système d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques et à l'occupation de la parcelle ainsi qu'à la nature du terrain.
- Soit un système d'assainissement collectif reprenant les eaux usées domestiques de différentes constructions qui peuvent être implantées sur des parcelles différentes.

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 doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. Des moyens devront être mis en place afin d'éviter toute augmentation des débits.

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

3) Electricité, télécommunication et télédistribution :

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

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

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

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

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

Seule la construction d'équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs de type infrastructures peut s'implanter sur des parcelles dont les caractéristiques sont inférieures aux minima requis.

ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

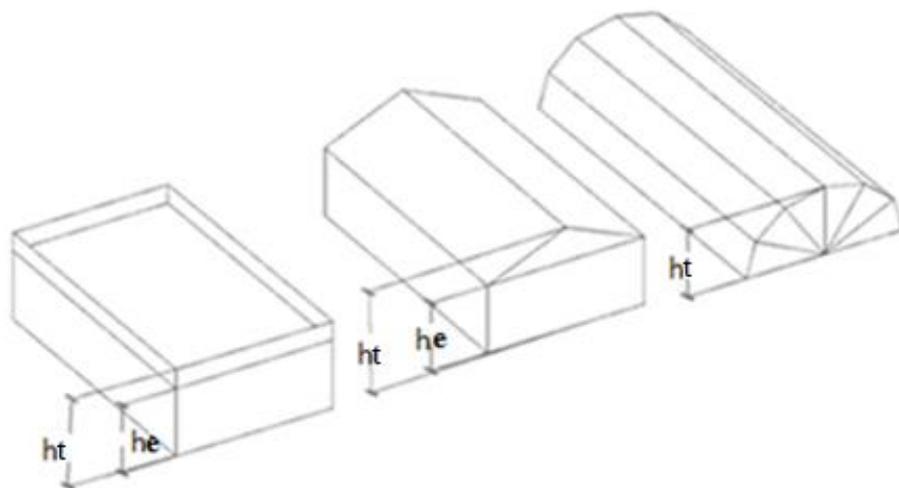
La hauteur h_e d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, à l'égout du toit.

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

Les pilotis ne sont autorisés que dans les zones inondables ou sur les terrains d'une pente supérieure à 20%. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre et n'est pas prise en compte dans le calcul des hauteurs de la construction (h_e et h_t).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de type infrastructures, n'est pas limitée.

En cas de toiture à pans inclinés, ou en demi-lune le faitage ne doit pas dépasser de plus de 3,50 m la hauteur autorisée à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques ni aux constructions vernaculaires (farés, cases, etc.).



Toiture terrasse

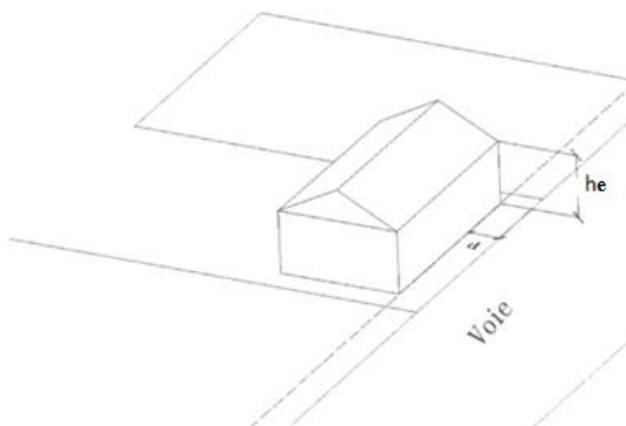
Toiture à pans inclinés

Toiture type demi-lune

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

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

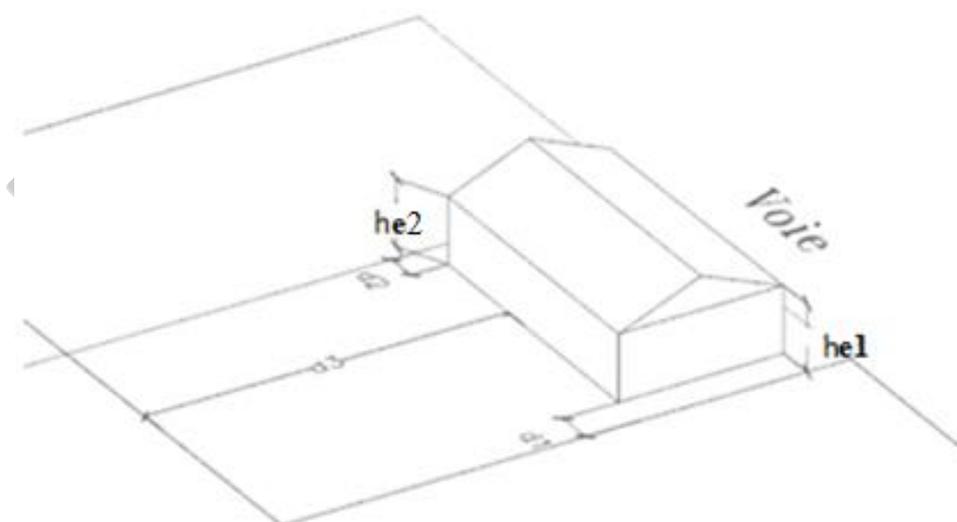
**Implantation par rapport aux limites de voies publiques et privées :**

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

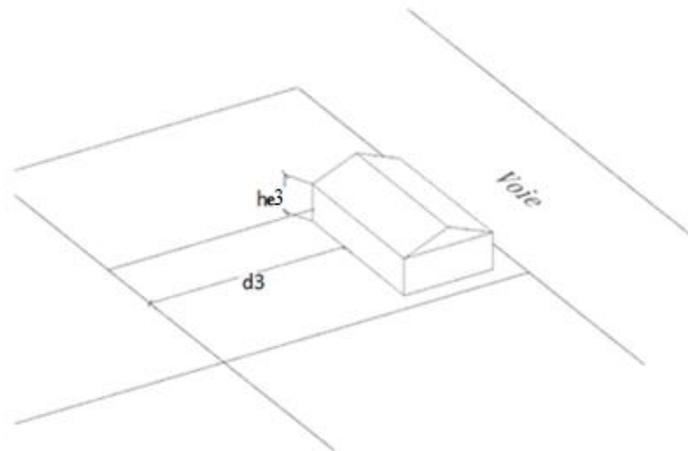
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de type infrastructures, pourra se faire en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Limite de fond de parcelle :

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Lorsqu'une limite est multiple :

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

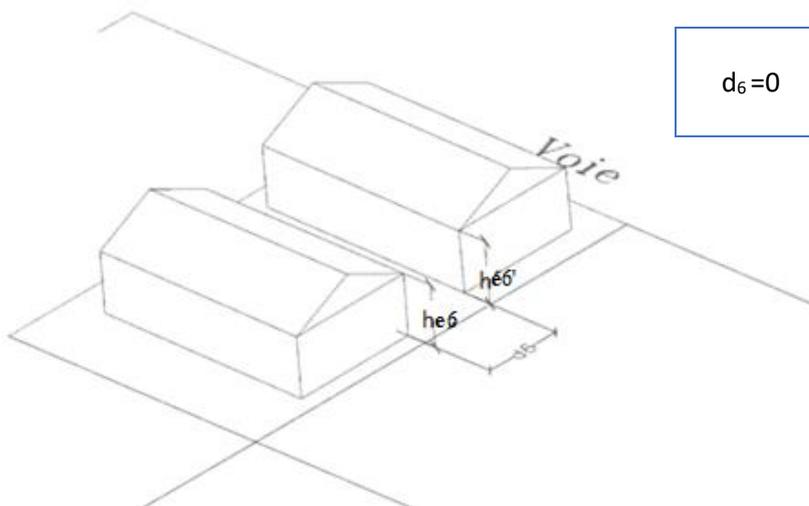
Constructions annexes :

Les constructions annexes à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,10 mètres, telles que garages, car ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras peuvent être implantés jusque sur l'une des limites séparatives latérales et/ou jusque sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin. Les façades donnant sur les limites doivent être constituées de murs aveugles.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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



$d_6 = 0$	ou	$d_6 \geq 4\text{m}$ et $d_6 \geq \max(\text{he}_6, \text{he}_6')$
-----------	----	--

ARTICLE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions sont définies dans chaque zone du présent règlement.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les **constructions** doivent :

- présenter une unité (architecture, couleurs ...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- être orientées de telle sorte que les murs pignons ne soient pas visibles depuis l'espace public, à moins qu'ils ne comportent des baies,
- avoir un aspect esthétique qui s'intègre à l'environnement notamment en ce qui concerne les constructions sur pilotis,
- arborer des couleurs qui assurent une bonne intégration dans le paysage et le site environnant (teintes claires de préférence).

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

Les **toitures** doivent être :

- soit des toitures avec une pente minimum de 15%,
- soit des toitures terrasses.

En zones urbaines, les éléments techniques, tels les climatiseurs, situés en façade à rue seront intégrés à la construction et/ou masqués par un habillage esthétique. Sur les autres façades, les éléments techniques seront disposés de façon à réaliser une uniformité et à éviter la dispersion (alignement et regroupement des appareils.)

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement prescrits au présent règlement sont obligatoires, excepté en zone UA, s'il existe un parking public situé à moins de 200 mètres du projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation. Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et plus.

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

Pour les locaux à destination d'habitat :

- 2 places pour les logements en UA
- 1,5 place pour les logements dans les autres zones.

Pour les locaux à destination de bureaux :

- 1 place pour 20,00 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les locaux à destination de commerces :

- 1 place pour 30,00 m² de surface de vente avec un minimum de 3 places. Ce minimum peut être ramené à 2 places lorsque la façade sur rue est inférieure à 10 mètres.

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

- 1 place pour 1 chambre,

Pour les campings et les caravanings :

- 1 place pour 50,00 m² de terrain aménagé.

Pour les locaux recevant du public (gradin salle de sport, salle de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte) :

- 1 place pour 10,00 m² de surface accessible au public.

Pour les établissements d'enseignement :

- maternel et primaire : 2 places par classe et une place de dépose par établissement.
- secondaire 2 places par classe et 4 places de parking 2 roues par classe.

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

- 1 place pour 50,00 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 pour les livraisons.

Pour les locaux à usage d'entrepôt :

- 1 place pour 50,00 m² de surface hors œuvre nette

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

- 1 place pour 2 lits.

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

Les aires de stationnement et les aires de manœuvre doivent permettre de manœuvrer sans empiéter sur l'emprise de la voie publique.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrassements et l'implantation des constructions sont réalisés de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3,00 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales plantées.

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

- être obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre par le maître d'ouvrage. Les plantations existantes, sauf s'il s'agit d'espèces exotiques envahissantes telles que listées au code de l'environnement, doivent être maintenues ou remplacées, le cas échéant, par des plantations équivalentes.
- représenter 10 % minimum de la surface totale de la propriété foncière.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles relatives au coefficient d'occupation des sols sont définies dans chaque zone du présent règlement.

DOCUMENT PROVISOIRE

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1 ZONE UA - ZONE URBAINE CENTRALE

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone constitue le centre administratif et économique du village de Poya. Elle comprend les principaux équipements collectifs, publics ou privés, de l'habitat. Il s'agit d'une zone mixte de forte densité accueillant également les activités de « centre-ville ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage unique d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions liées à l'activité minière,
- les campings et les caravanings.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat compatible avec la vocation de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 - DESSERTES

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, pour être constructible et en fonction du type d'assainissement retenu, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de :

- 6 ares, si la parcelle est desservie par un réseau d'assainissement collectif, qu'il soit public ou privé,
- 12 ares, si l'assainissement est réalisé en individuel.

Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas règlementée

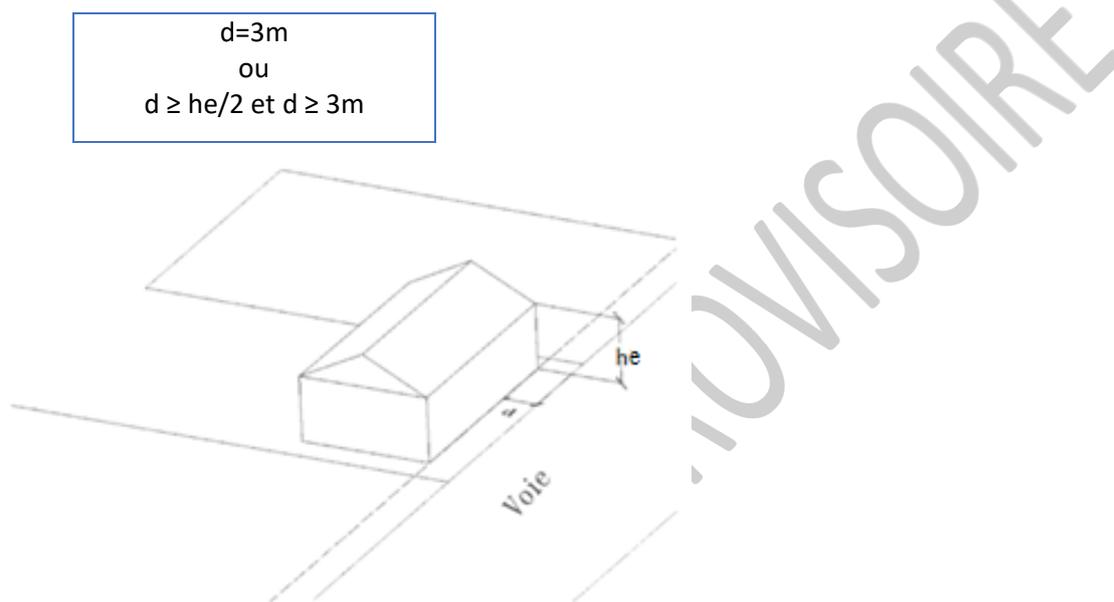
ARTICLE UA 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

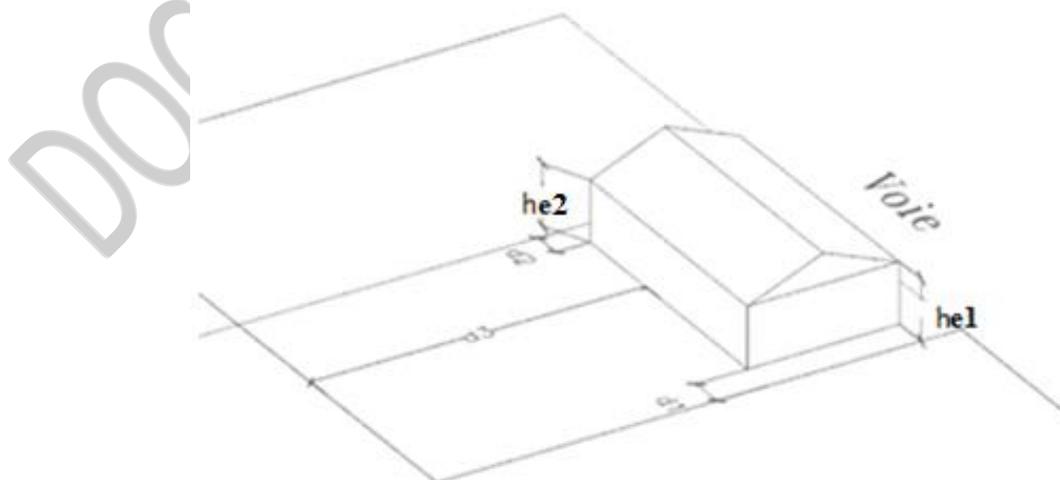
La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 9,30 mètres.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Chaque point d'une construction doit être implanté, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, à une distance de la limite de voie privée, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Limites séparatives aboutissant aux voies :



Chaque point d'une construction doit être implanté :

- Soit sur une limite ; dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

$d_2=0$ et $d_1 \geq he_1$ et $d_1 \geq 3m$	ou	$d_1=0$ et $d_2 \geq he_2$ et $d_2 \geq 3m$
---	----	---

- Soit sur les deux limites.

$d_1=0$ et $d_2=0$

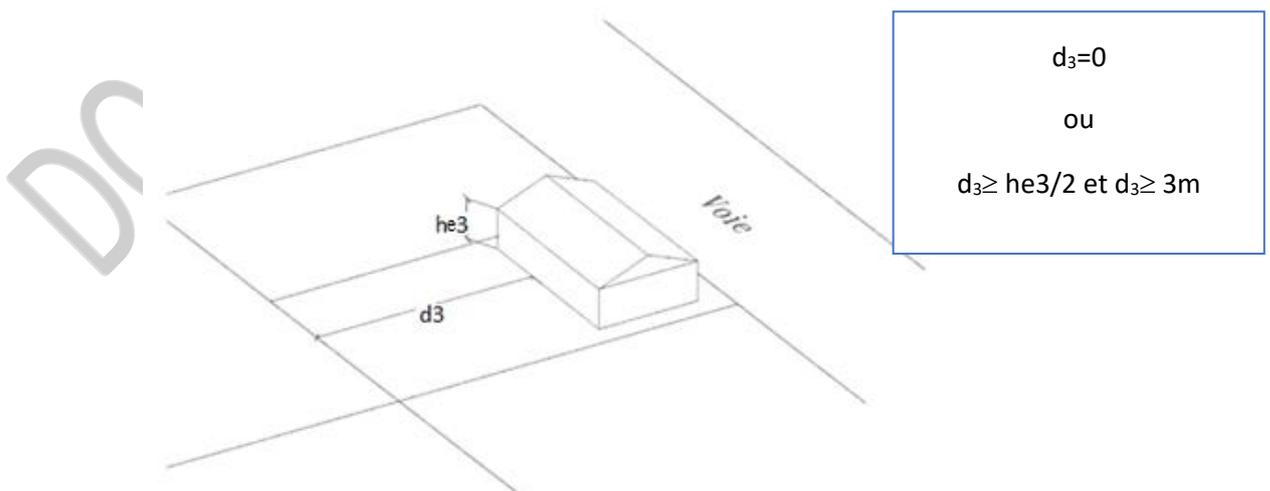
- Soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

$d_1 \geq he_1/2$ et $d_1 \geq 3m$	et	$d_2 \geq he_2/2$ et $d_2 \geq 3m$
--	----	--

Limite du fond de la parcelle :

Chaque point d'une construction, doit être implanté :

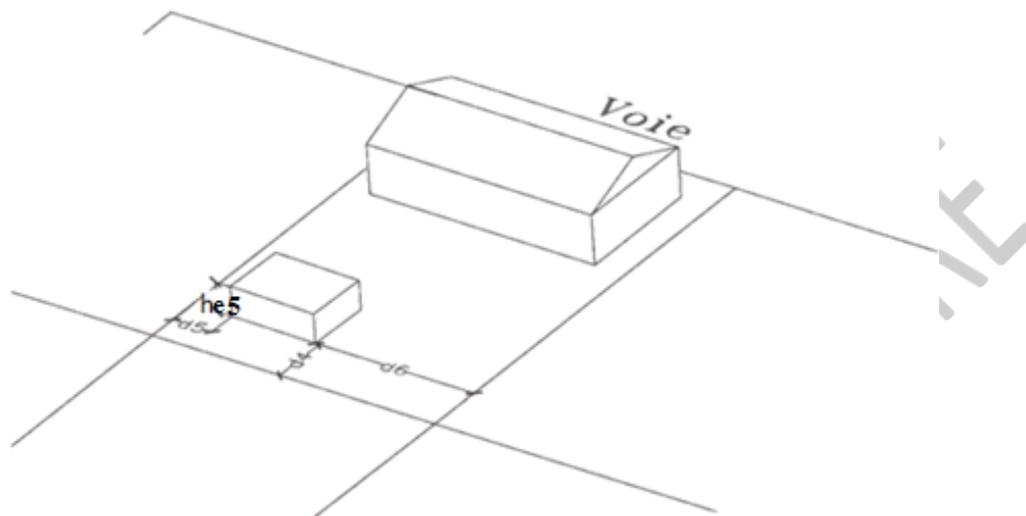
- Soit sur la limite,
- Soit, à l'exception des débords de toiture, à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



Constructions annexes:

Les constructions annexes doivent être implantées :

- soit en retrait de 3 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.



$d_4, d_5 \text{ et } d_6 \geq 3\text{m}$
 ou
 $d_5=0 \text{ et/ou } d_4=0, d_6 \geq 3\text{m}$
 ou
 $d_6=0 \text{ et/ou } d_4=0, d_5 \geq 3\text{m}$

ARTICLE UA 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 10 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 1.

II.2 ZONES UB - ZONES URBAINES RESIDENTIELLES

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone est dédiée à de l'habitat et correspond aux secteurs occupés par les constructions à caractère résidentiel, des équipements publics ou privés, des activités et des commerces.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions liées à l'activité minière,
- Les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage unique d'entrepôt,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage d'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone et d'une superficie maximale de 100,00 m² de SHON,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions relatives aux installations classées par la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 - DESSERTES

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, pour être constructible et en fonction du type d'assainissement retenu, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de :

- 8 ares, si la parcelle est desservie par un réseau d'assainissement est collectif, qu'il soit public ou privé.
- 12 ares, si l'assainissement est réalisé en individuel.

Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas règlementée.

ARTICLE UB 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

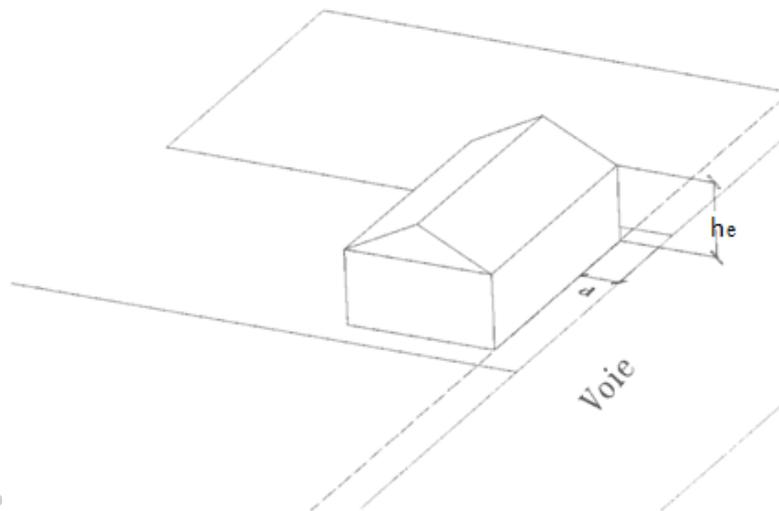
La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 6,20 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres

Les garages ou car ports dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,00 mètres peuvent être implantés à l'alignement ou à moins de 3,00 mètres de l'alignement sur voie.

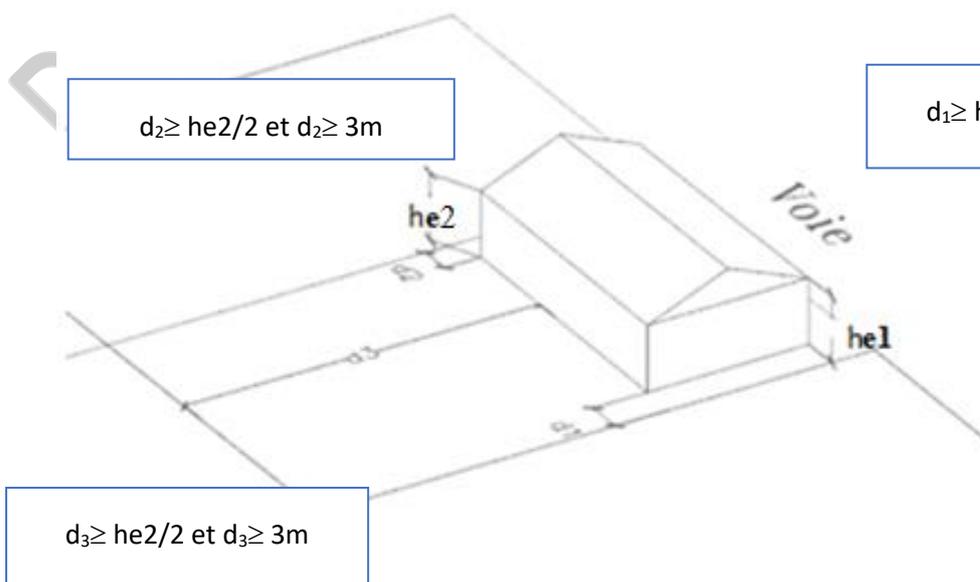
$$d \geq h_e/2 \text{ et } d \geq 3\text{m}$$

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres

$$d_2 \geq h_{e2}/2 \text{ et } d_2 \geq 3\text{m}$$

$$d_1 \geq h_{e1}/2 \text{ et } d_1 \geq 3\text{m}$$

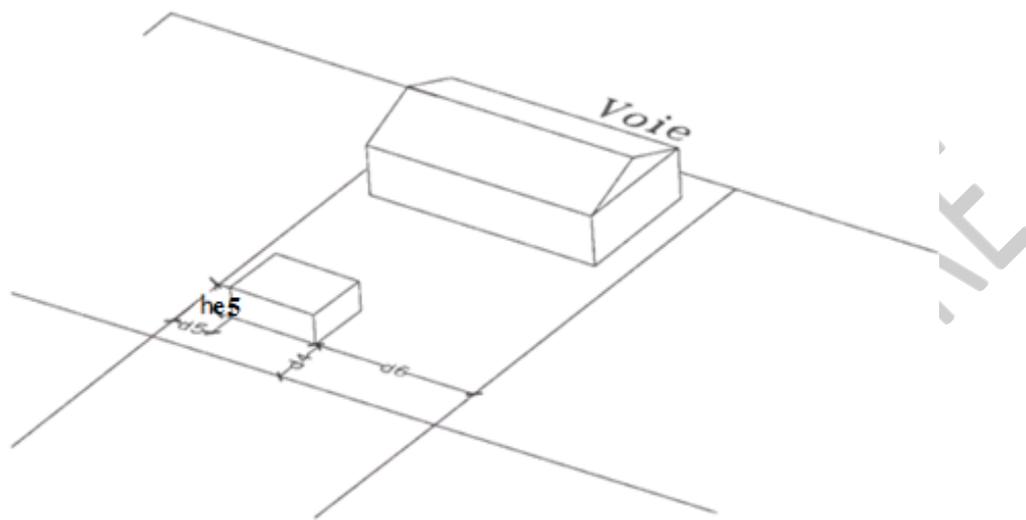


$$d_3 \geq h_{e2}/2 \text{ et } d_3 \geq 3\text{m}$$

Constructions annexes:

Les constructions annexes doivent être implantées :

- soit en retrait de 3 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.



$d_4, d_5 \text{ et } d_6 \geq 3\text{m}$

ou

$d_5=0 \text{ et/ou } d_4=0, d_6 \geq 3\text{m}$

ou

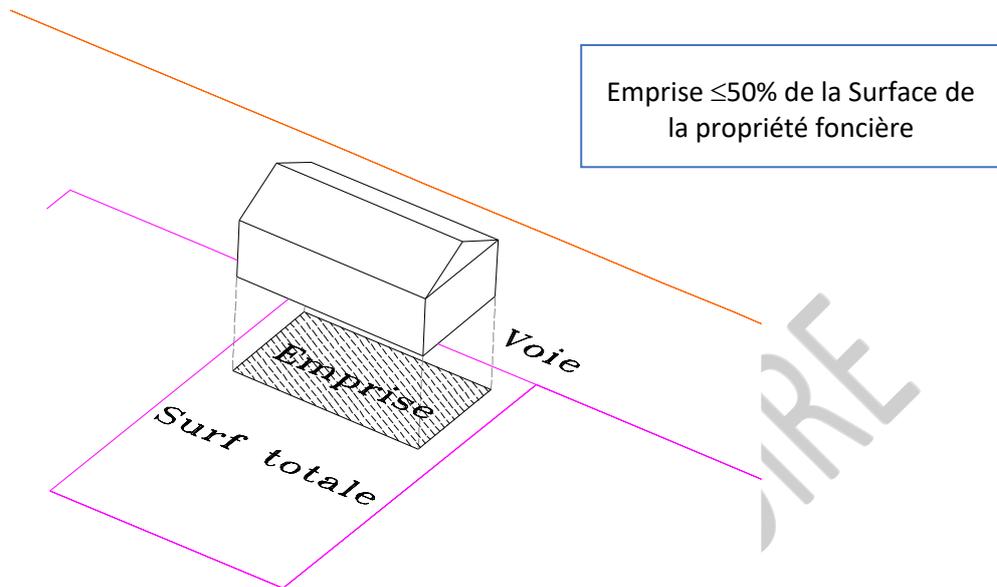
$d_6=0 \text{ et/ou } d_4=0, d_5 \geq 3\text{m}$

ARTICLE UB 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 10 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la propriété foncière.

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

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,5.

II.3 ZONES UC - ZONES URBAINES D'HABITAT PERI URBAIN

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone accueille des constructions à vocation d'habitat périurbain de faible densité. Cette zone autorise également des productions vivrières.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions liées à l'activité minière,
- les constructions à usage unique d'entrepôt.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, liées à une habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UC 3 - DESSERTE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si sa superficie est égale ou supérieure à 15,00 ares.

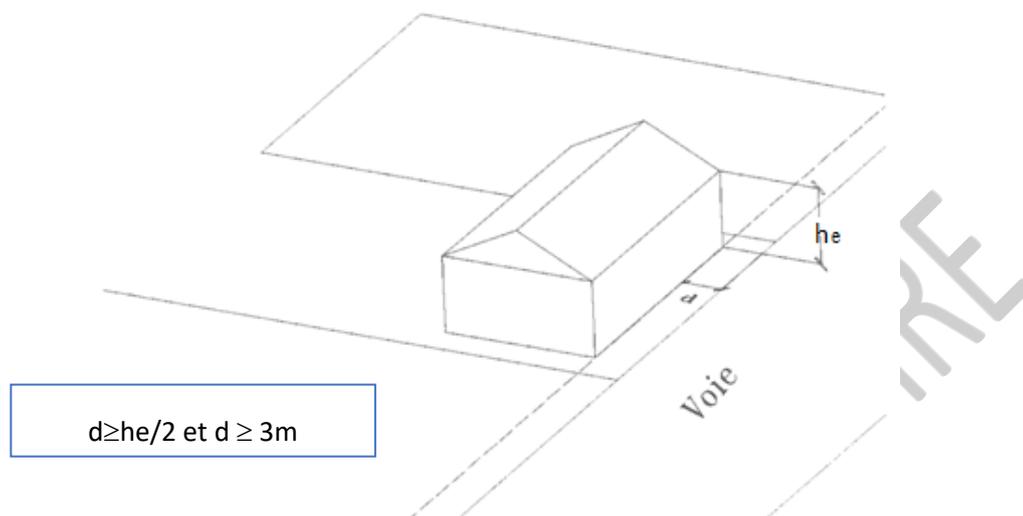
ARTICLE UC 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

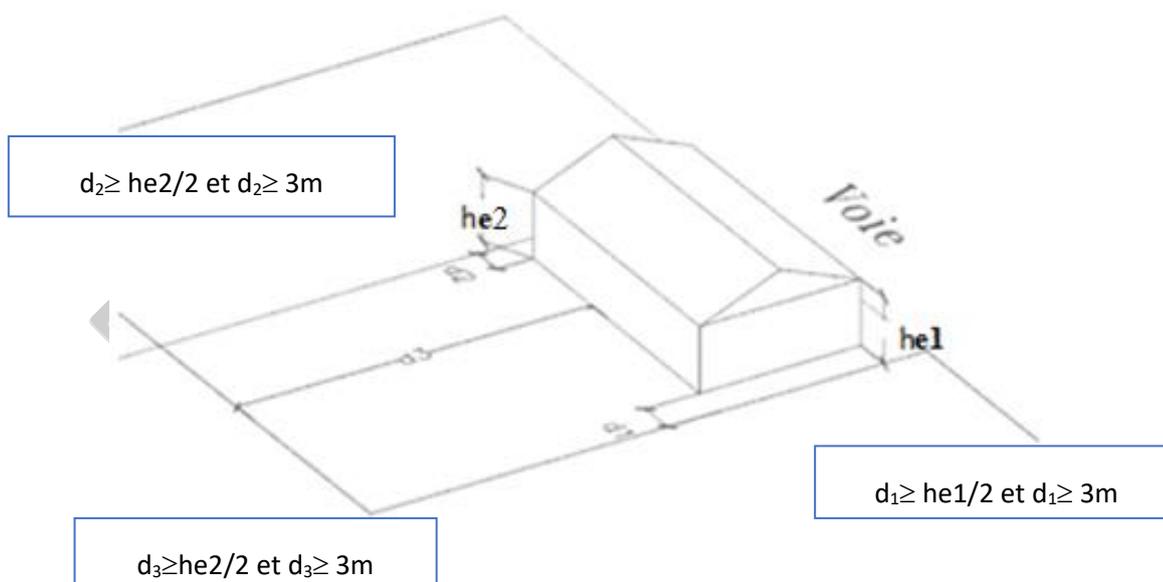
La hauteur (he) des constructions ne doit pas excéder 6,20 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées), au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



ARTICLE UC 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DOCUMENT PROVISOIRE

II.4 ZONES UD - ZONES URBAINES D'HABITAT DIFFUS

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone accueille des constructions à vocation d'habitat diffus ou isolé des zones U, peu ou pas desservis par les réseaux. Une seule construction peut être implantée sur ces parcelles.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'activité minière,
- les constructions à usage unique d'entrepôt.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Une construction à usage d'habitat par parcelle,
- les constructions à usage de bureaux, liées à une habitation,
- les aménagements et constructions liés à la mise en valeur de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à destination d'exploitation agricole, compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UD 3 - DESSERTE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UD 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si sa superficie est égale ou supérieure à 1 hectare.

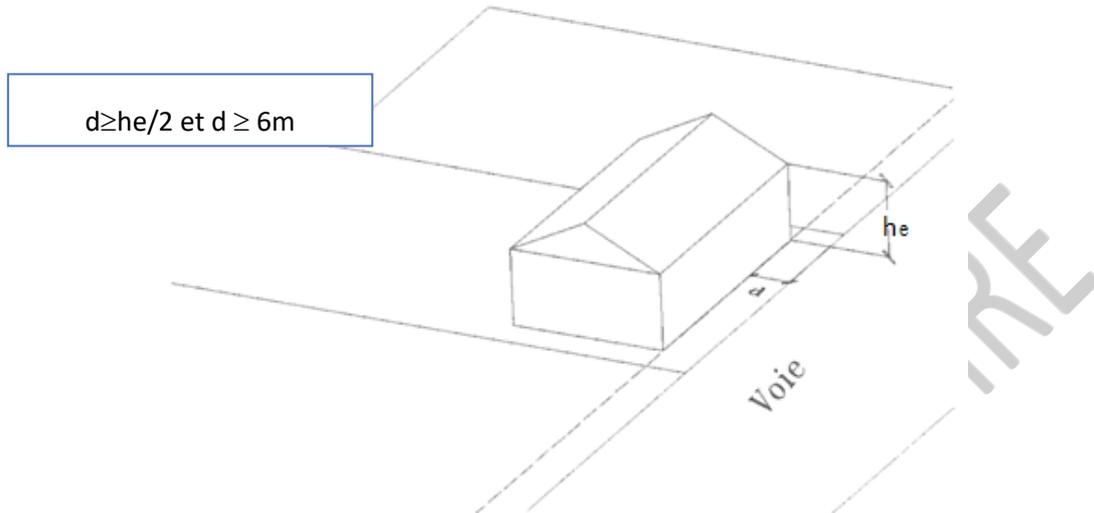
ARTICLE UD 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

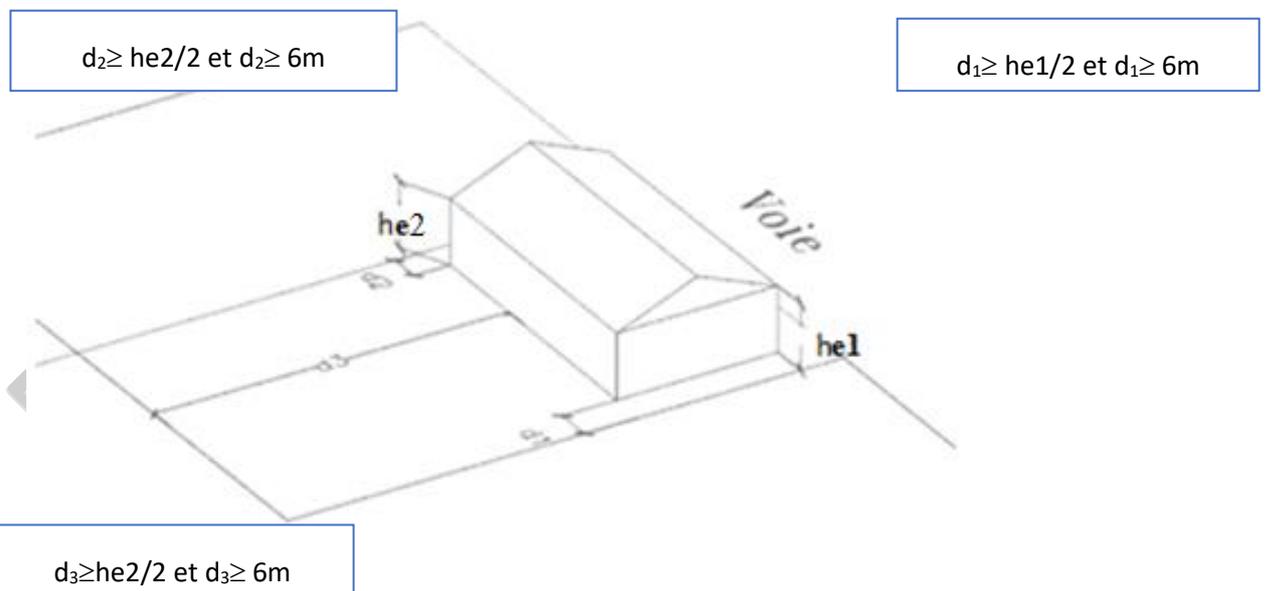
La hauteur (he) des constructions ne doit pas excéder 6,20 mètres.

ARTICLE UD 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées), au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 6,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

**ARTICLE UD 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 6,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.



ARTICLE UD 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UD 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DOCUMENT PROVISOIRE

II.5 ZONES UE - ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond à des espaces comprenant des équipements collectifs publics ou privés, d'intérêt général, dont l'objectif est de structurer la vie dans la commune.

Il existe un sous-zonage UEp, zone d'équipement portuaire, qui recouvre le port en eaux profondes de Népoui.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions liées à l'activité minière,
- les constructions à usage d'industrie.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés notamment :

- les constructions à usage d'habitat, liées à la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, liées à la vocation de la zone,
- les constructions à usage de commerce, liées à la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'artisanat, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UE 3 - DESSERTE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Les caractéristiques des parcelles ne sont pas limitées.

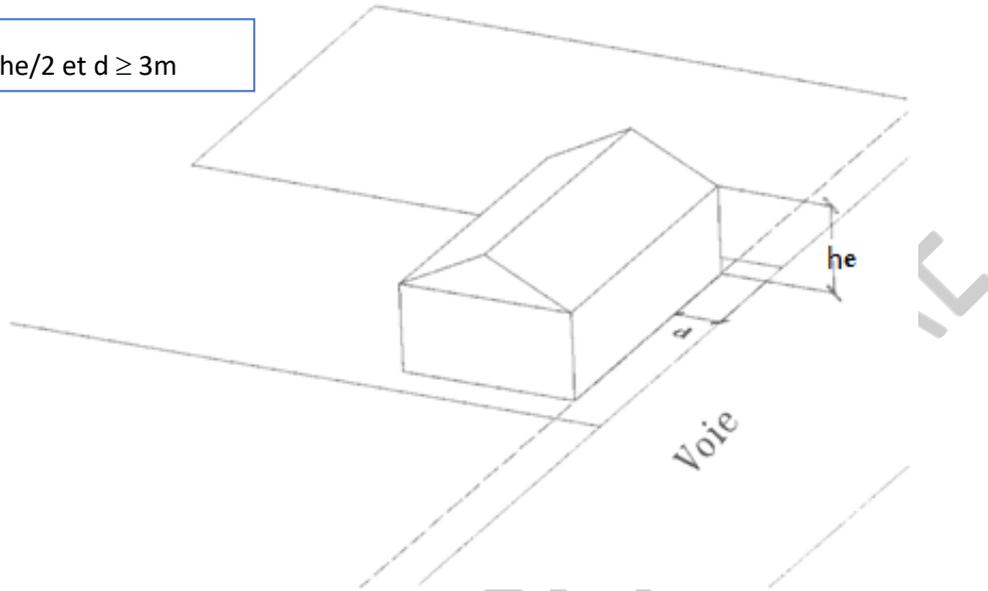
ARTICLE UE 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées), au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

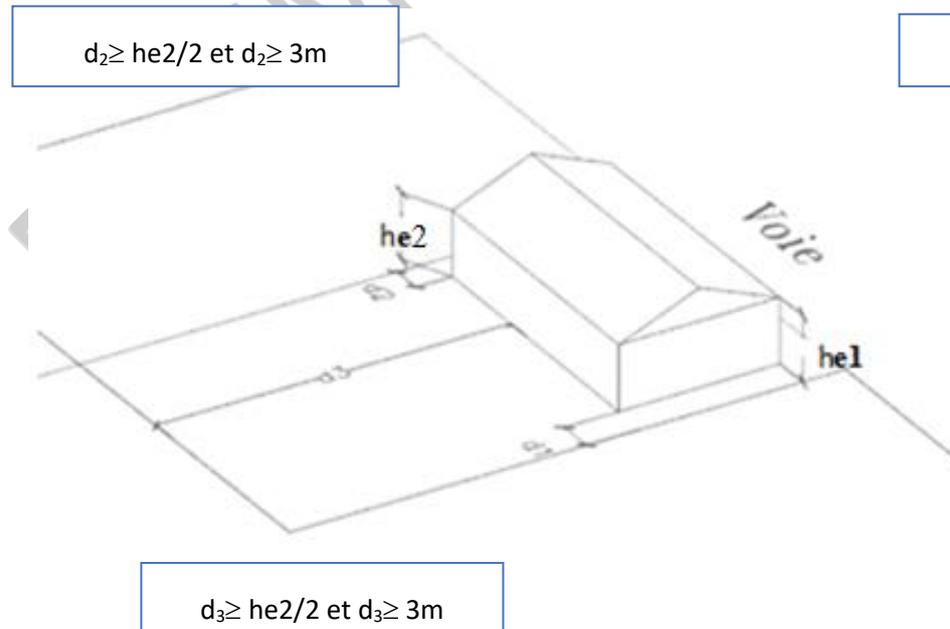
$$d \geq he/2 \text{ et } d \geq 3\text{m}$$

**ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

$$d_2 \geq he_2/2 \text{ et } d_2 \geq 3\text{m}$$

$$d_1 \geq he_1/2 \text{ et } d_1 \geq 3\text{m}$$



$$d_3 \geq he_2/2 \text{ et } d_3 \geq 3\text{m}$$

ARTICLE UE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DOCUMENT PROVISOIRE

II.6 ZONES UAE - ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone accueille les activités artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée du fait des nuisances spécifiques. Elle accueille également des commerces, des bureaux et de l'habitat lié à la vocation de la zone.

ARTICLE UAE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions liées à l'activité minière,
- Les constructions d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UAE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés notamment :

- une construction à usage d'habitat liée au gardiennage ou à la maintenance relative à l'activité dont la SHOB est inférieure à 35,00 m²,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UAE 3 – DESSERTE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UAE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UAE 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

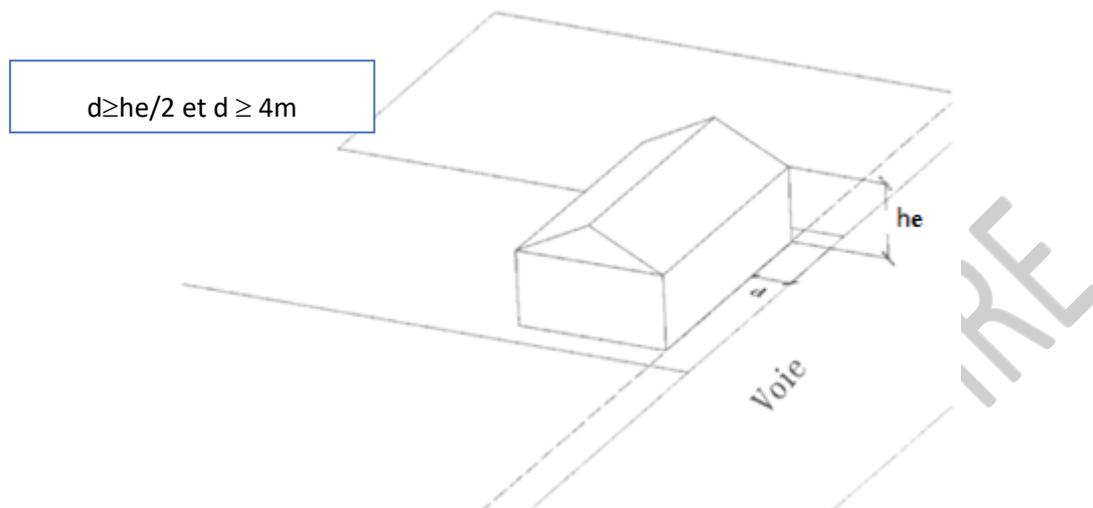
Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si sa surface est supérieure ou égale à 12,00 ares,

ARTICLE UAE 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

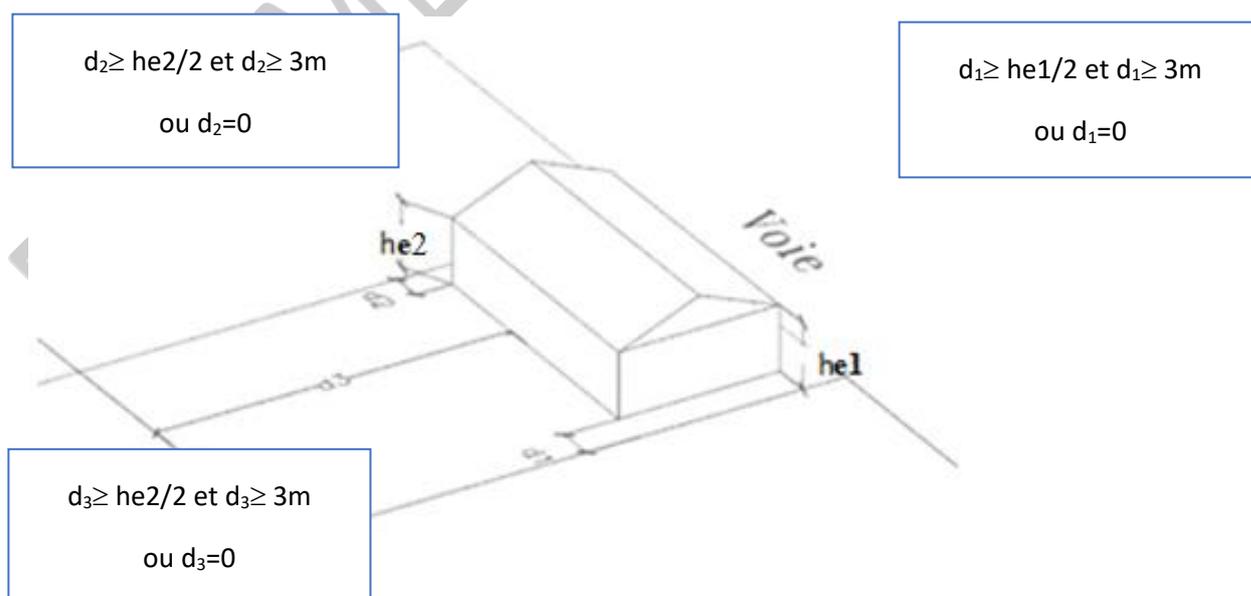
ARTICLE UAE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées), au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

**ARTICLE UAE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

- Soit à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.
- Soit sur la limite, sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.



ARTICLE UAE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement un retrait de 4,00 mètres par rapport aux autres constructions est imposé.

ARTICLE UAE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UAE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UAE 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UAE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UAE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DOCUMENT PROVISOIRE

II.7 ZONES UL - ZONES URBAINES DE LOISIRS

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux équipements collectifs, publics ou privés, destinés à accueillir les loisirs et le sport. Elle a pour vocation d'accueillir les activités et les aménagements liés au loisir et au tourisme.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'activité minière.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitat, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage de commerce, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'artisanat, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôt, liées à la vocation de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone,
- Les campings et caravanings.

ARTICLE UL 3 – DESSERTE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UL 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle n'est constructible que si sa superficie est égale ou supérieure à 50,00 ares.

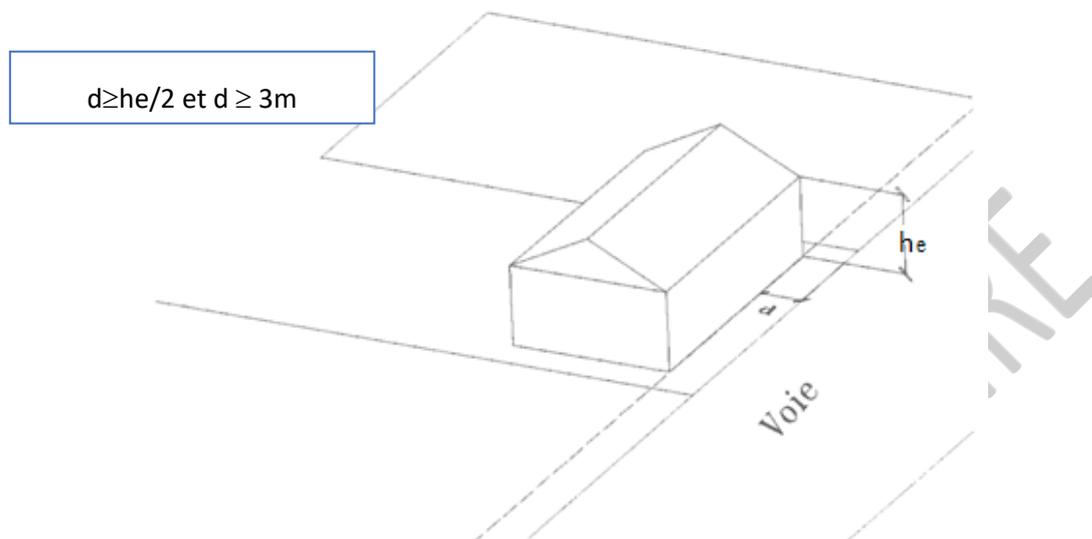
ARTICLE UL 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

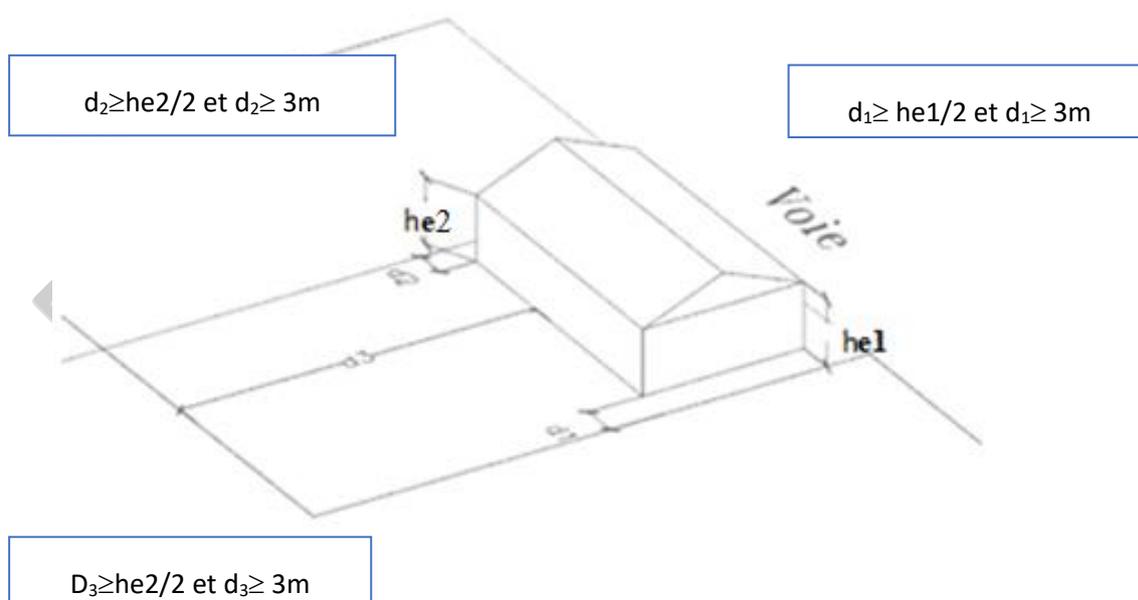
La hauteur des constructions reprises à l'article UL2, ne doit pas excéder 6,20 mètres.

ARTICLE UL 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Chaque point d'une construction doit être implanté, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, à une distance de la limite des voies ouvertes au public au moins égale à la moitié de la hauteur, he de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

**ARTICLE UL 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être situé à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies et des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres.



ARTICLE UL 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UL 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DOCUMENT PROVISOIRE

III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

III.1 ZONES AU - ZONES A URBANISER

Caractéristiques 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 à 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'aménagement 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 également apparaître :

- 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.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

IV.1 ZONES NM - ZONES NATURELLES D'EXPLOITATIONS MINIERES

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs de la commune qui possèdent un potentiel minier, et qui peuvent comprendre des activités d'explorations et /ou d'exploitations minières ou des carrières qui sont soumises à une demande d'autorisation auprès des services compétents. Ils accueillent les constructions liées aux activités minières ou de carrières.

Il existe une sous - zone particulière dénommée NMli, située sur le littoral et où la hauteur de certaines constructions est limitée pour restreindre leur impact sur cette partie du territoire

ARTICLE NM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les campings et les caravanings.

ARTICLE NM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'activité minière,
- les constructions à usage d'entrepôt, liées à la vocation de la zone
- les constructions à usage de bureaux, liées à la vocation de la zone
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'artisanat compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage industriel, liées à l'activité minière,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE NM 3 - DESSERTE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NM 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NM 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Les caractéristiques des parcelles ne sont pas limitées.

ARTICLE NM 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur h_e , des bâtiments à usage de bureaux ne doit pas excéder 3,10m. La construction h_t des bâtiments à usage d'entrepôts n'excèdera pas 12,00m.

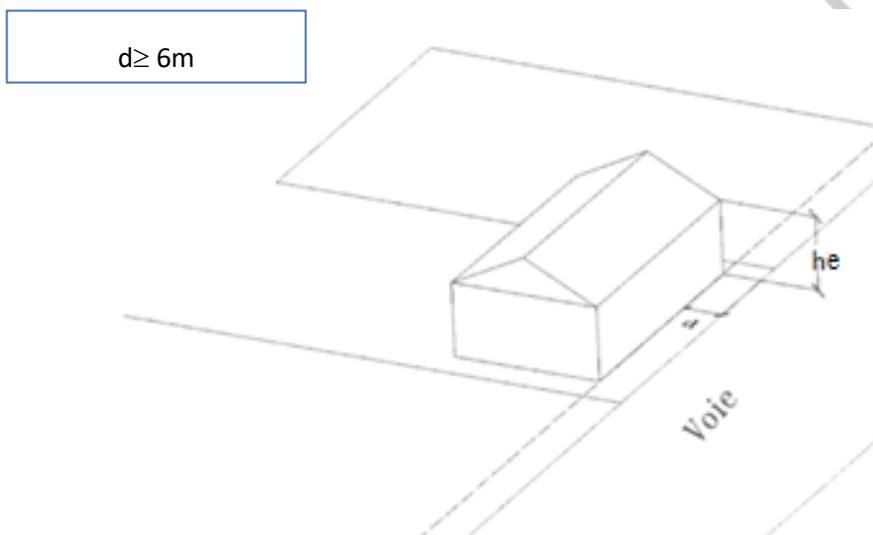
La hauteur des autres constructions n'est pas limitée.

Dans la sous - zone NMli :

La hauteur h_e des constructions à usage d'activités minières et à usage d'entrepôt ne doit pas excéder 6,20 mètres.

ARTICLE NM7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

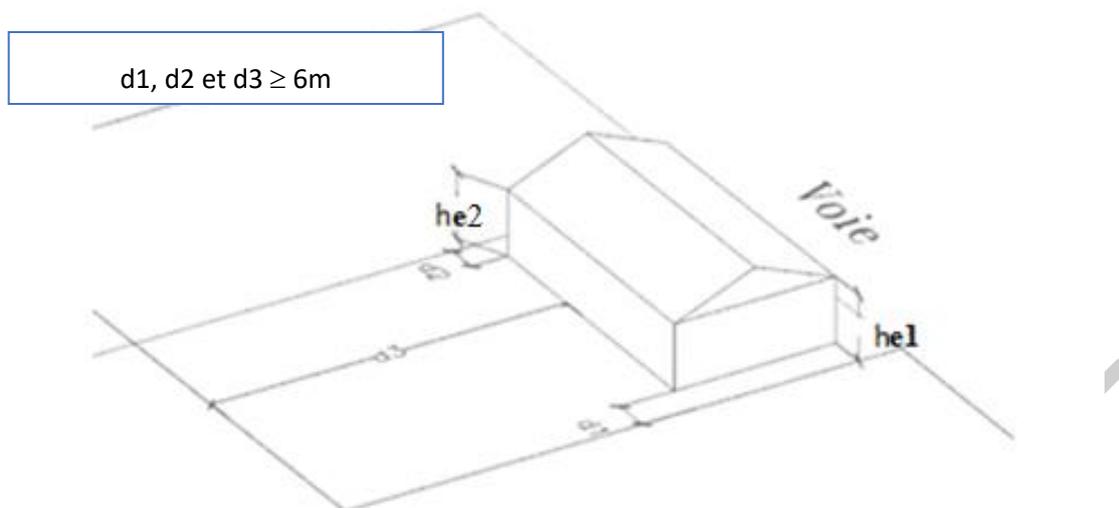
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de voies (publiques ou privées), au moins égale à 6,00 mètres.



DOCUMENT

ARTICLE NM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

**ARTICLE NM9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NM10 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE NM11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NM12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NM13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

IV.2 ZONES NL - ZONES NATURELLES DE LOISIRS

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à aménager ou à mettre en valeur en raison notamment de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou environnemental et qui comprend un potentiel de valorisation de loisir compatible avec des zones naturelles.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions à usage d'activité minière,
- les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- les aménagements légers et constructions liés à la mise en valeur touristiques et de loisir de la zone, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements mentionnés au présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de type infrastructures, à conditions qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- les campings et caravanings.

ARTICLE NL 3 - DESSERTES

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

La taille minimale des parcelles n'est pas limitée.

ARTICLE NL 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

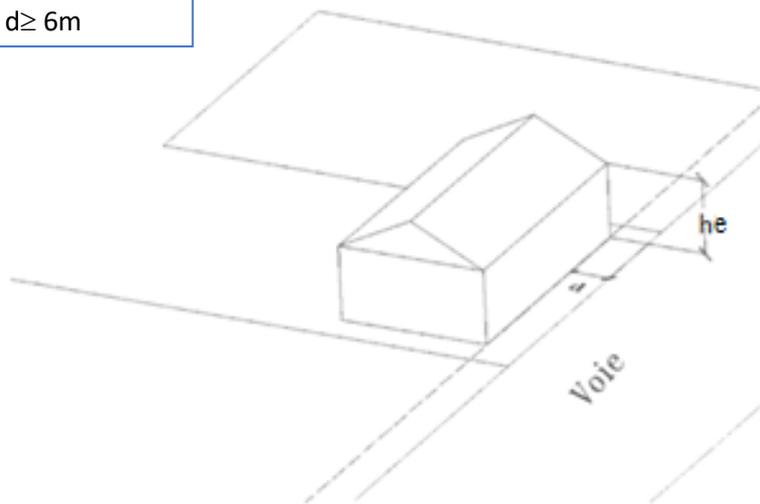
Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur he des constructions reprises au point NL2, ne doit pas excéder 3,10 mètres, à l'exception de la hauteur des exploitations forestières et infrastructures dont la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

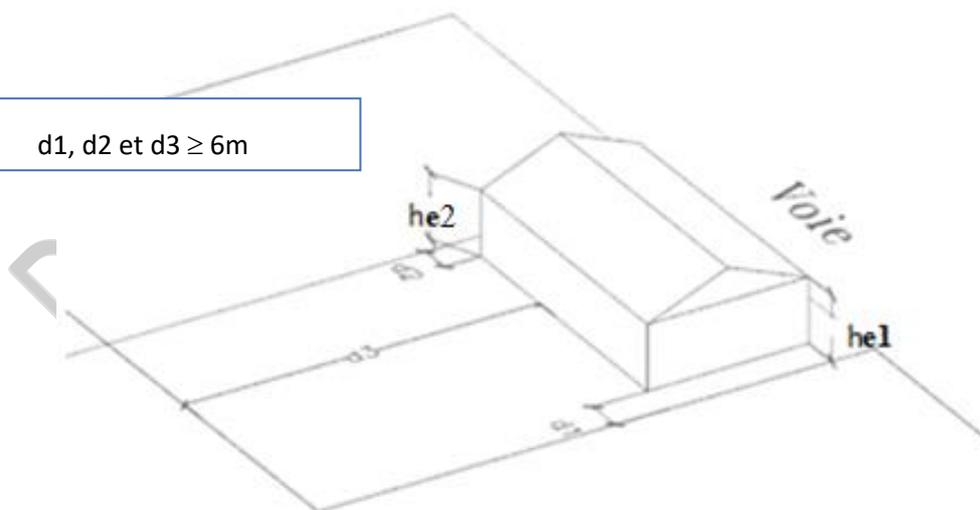
Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance de voies (publiques ou privées), au moins égale à 6,00 mètres.

$$d \geq 6m$$

**ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

$$d1, d2 \text{ et } d3 \geq 6m$$



ARTICLE NL 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 10 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DOCUMENT PROVISOIRE

IV.3 ZONES NP - ZONES NATURELLES PROTEGEES

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver ou à mettre en valeur en raison notamment :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental ;
- du potentiel biologique ou géologique du sol, du sous-sol et des sites ;

Il existe deux sous-zones particulières :

La sous-zone NPfs - zone naturelle protégée de forêts sèches - qui a pour vocation de préserver les forêts sèches qu'elle englobe.

La sous-zone NPm - zone naturelle protégée de mangroves - qui a pour vocation de préserver les mangroves qu'elle englobe.

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'activité minière,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE NP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

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

- les constructions liées à la mise en valeur de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, compatibles avec la vocation de la zone.

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

Dans les sous-zones NPfs et NPm, tous aménagements, travaux, ouvrages ou installations doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès des services compétents.

ARTICLE NP 3 - DESSERTE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NP 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

La taille minimale des parcelles n'est pas limitée.

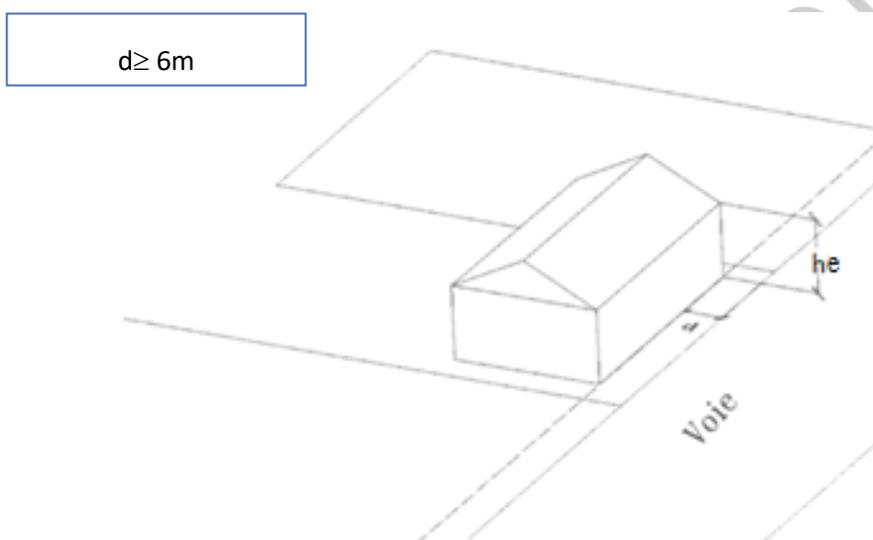
ARTICLE NP 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur h_e des constructions reprises au point NP2, ne doit pas excéder 3,10 mètres.

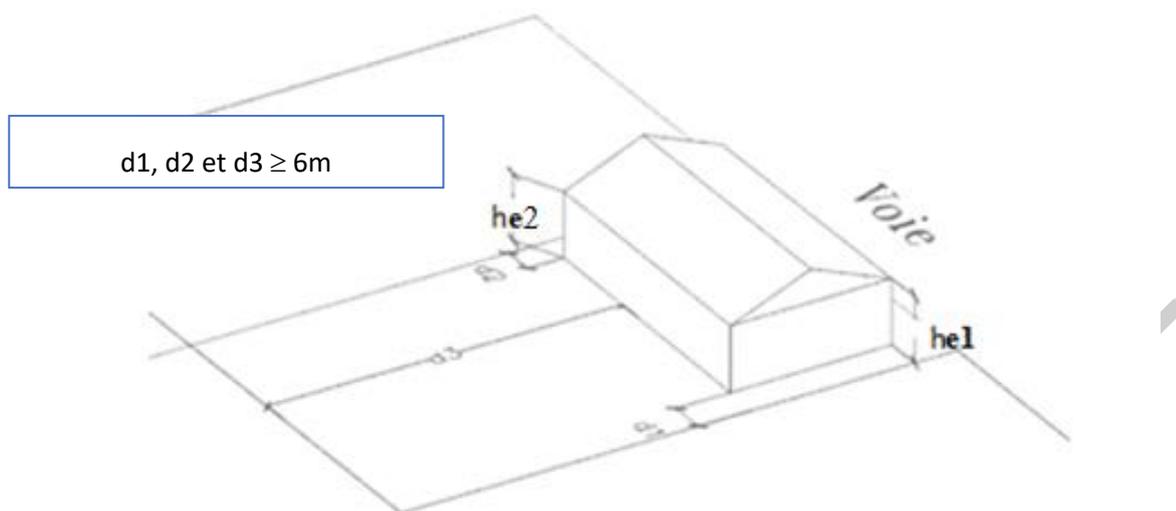
ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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



ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

**ARTICLE NP 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NP 10 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les règles particulières prévues ci-après s'appliquent exclusivement à la zone concernée. Elles complètent et précisent les règles communes à toutes les zones reprises au titre I et peuvent les remplacer le cas échéant.

Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol, des terres agricoles.

C'est une zone à vocation principale d'activités agricoles (cultures, élevage), qui peut comprendre des activités complémentaires, notamment touristiques et artisanales, liées à l'activité principale, ainsi que des carrières, sous conditions de ne pas remettre en cause l'activité agricole.

Il existe une zone particulière : AA – agricole alluvionnaire, qui correspond aux zones agricoles situées dans les zones alluvionnaires.

Il existe une sous - zone Ali, située sur le littoral, qui correspond à la partie terrestre du domaine public maritime (zone dite maritime de 50 pas du roi) plus une bande de 100 mètres, et où la hauteur de certaines constructions est limitée pour restreindre leur impact sur cette partie du territoire

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat autre que celles dédiées à la résidence principale de l'exploitant,
- les hébergements hôteliers à l'exception des gîtes liés à la vocation de la zone,
- les constructions liées à l'activité minière.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées à condition d'être en lien avec une exploitation agricole et compatibles avec la vocation de la zone :

- la résidence principale de l'exploitant,
- les gîtes,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie, à condition que les réseaux et la ressource soient suffisants, notamment l'eau,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les carrières portant sur une surface n'excédant pas 500 m² et dont le volume d'extraction n'excède pas 1000 m³, sous condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole. L'extraction doit être effectuée soit par le propriétaire du fond pour son usage personnel, soit pas une personne publique pour ses besoins propres,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les ICPE compatibles avec la vocation de zone,
- les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 – DESSERTE

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 50 hectares.

Dans le cadre d'un partage successoral, la superficie minimale des parcelles peut être inférieure au minimum requis.

Dans le cadre d'une procédure de division en vue de l'installation d'une exploitation aquacole, la superficie minimale des parcelles issues de cette procédure peut être inférieure au minimum requis. Dans ce cas, la demande doit être motivée et la superficie des différentes parcelles doit être déterminée par la surface nécessaire à l'exploitation aquacole.

Dans le cadre d'une procédure de division en vue de la construction et installation techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, la superficie minimale des parcelles issues de cette procédure peut être inférieure au minimum requis.

En zone AA, dans toute nouvelle opération foncière, chaque parcelle doit avoir une surface minimale de 3 hectares.

ARTICLE A 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

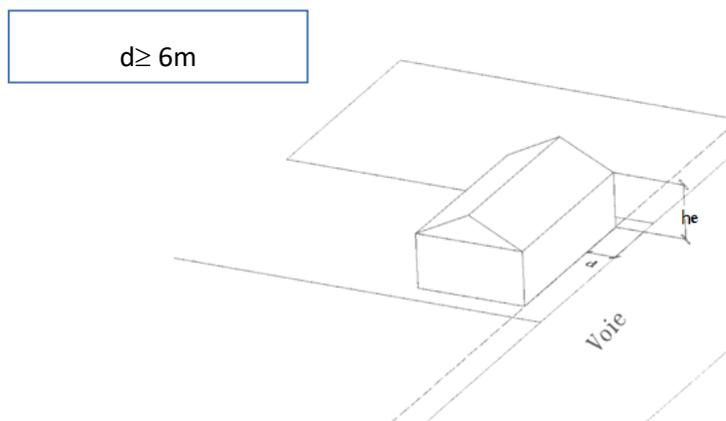
Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

La hauteur h_e des constructions à usage d'habitat, de commerces, de gîtes et d'artisanat ne doit pas excéder 3,10 mètres. La hauteur totale h_t des autres constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres.

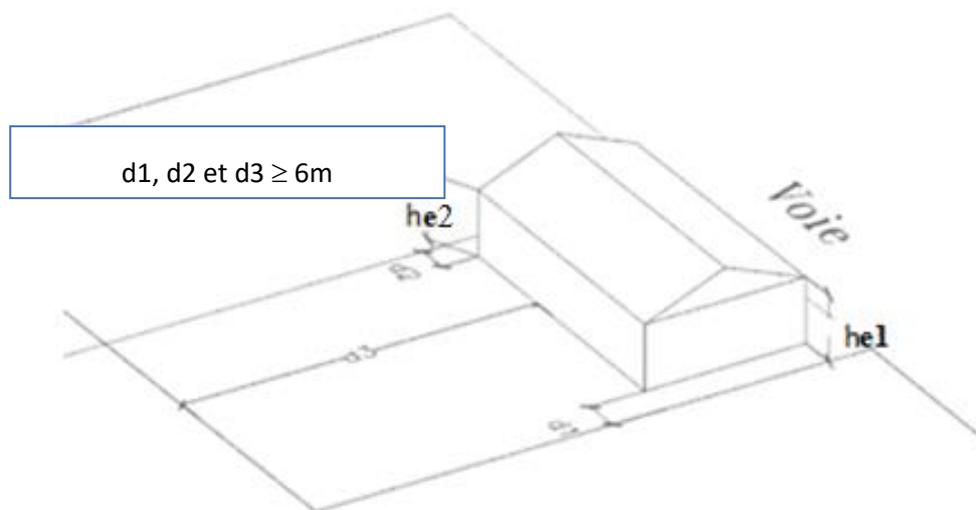
Dans la sous - zone Ali, la hauteur h_e des constructions à usage d'entrepôt ne doit pas excéder 6.20 mètres.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites de voies (publiques ou privées), au moins égale à 6,00 mètres.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE A 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 10 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux règles communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DOCUMENT PROVISOIRE

VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES (TC)

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond aux terres coutumières et sont régies par le droit coutumier. Le PUD ne règlemente donc pas ces zones, il ne fait que les identifier conformément à la loi de Pays relative au code de l'urbanisme.

DOCUMENT PROVISOIRE

LEXIQUE

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre les propriétés riveraines et les voies.

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, concernée par le zonage.

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

Constructions annexes :

Constructions à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,10 mètres, telles que garages, car-ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras.

Destination des constructions :

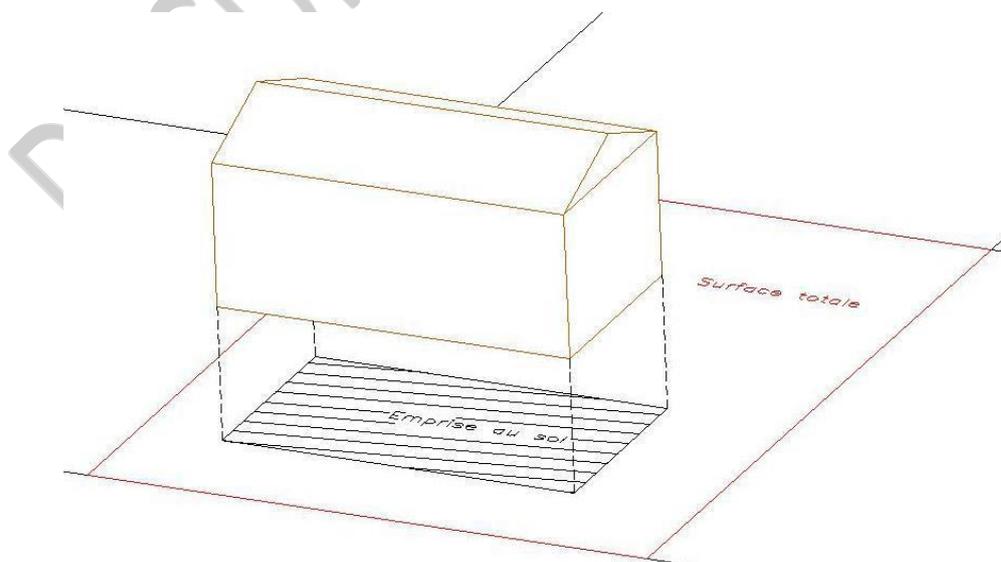
- Activité minière : constructions nécessaires et affectées à la prospection, la recherche, l'exploitation, le traitement et la transformation des minéraux.
- Artisanat : constructions et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.
- Bureaux : constructions et leurs annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- Commerces : constructions affectées à la vente de produits ou services et accessibles à la clientèle et leurs annexes.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 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. La notion d'équipement public doit revêtir l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc. Cette catégorie comprend donc :
 - les constructions et installations techniques **d'infrastructures** nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (voirie, électricité, eau potable, télécommunication, équipements liés à la production d'énergie solaire, etc.)
 - mais aussi les constructions et installations publiques **de superstructures** qui sont des constructions à usage général dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, ainsi que les services publics.
- Entrepôt : constructions d'entreposage ou de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle commerciale ou artisanale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- Exploitation agricole: constructions nécessaires aux activités agricoles et affectées aux matériels et engins agricoles, aux animaux et aux récoltes.
- Habitat : Une construction relève de cette destination lorsqu'il existe un caractère permanent de l'habitation, soit le lieu de vie. Elle comprend tous les logements.

- Hébergement hôtelier : une construction relève de cette destination lorsqu'il existe un caractère temporaire de l'hébergement et qu'elle comporte un minimum d'espaces communs propres aux hôtels.
- Hôtel : établissement commercial d'hébergement classé, qui offre à la location des chambres ou suites meublées, disposées en unités collectives ou pavillonnaires, à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui sauf exception n'y élit pas domicile.
- Résidence de tourisme : établissement commercial d'hébergement classé, qui offre à la location des chambres ou suites meublées et équipées individuellement de facilités de cuisine, disposées en unités collectives ou pavillonnaires, à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception n'y élit pas domicile.
- Complexe hôtelier : établissement commercial d'hébergement qui offre à sa clientèle des activités de loisirs en plus de l'hébergement. Il 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.
- Camping - Caravaning : Le terrain de camping-caravaning est destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs.
- Gîte : Logement de vacances, classé meublé de tourisme, dans un habitat de qualité situé en espace rural, dans un bourg ou à l'extérieur. Il prend la forme d'une habitation ou d'un logement indépendant dans l'habitation du propriétaire. Il est destiné à accueillir des familles pendant les vacances ou durant les week-ends. Le gîte ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Industrie : constructions affectées à la fabrication ou au traitement industriel de produits.

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 :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

DOCUMENT PROVISOIRE



PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PN)