PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE BWAPANU KAALA-GOMEN

Commune de Bwapanu
KAALA-GOMEN

RĔGLEMENT

SOMAIRE :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES ***4***

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ***16***

TITRE III-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ***46***

TITRE IV-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ***48***

TITRE V-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ***52***

TITRE VI - ZONES DE TERRES COUTUMIERES ***54***

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de Bwapanu (Kaala-Gomen) conformément à la délibération de l'assemblée de la Province Nord n°2016-101 APN du 01/05/2016 approuvant la mise en révision et mettant en œuvre la procédure de concertation administrative du projet de révision du plan d'urbanisme directeur de la commune de Bwapanu (Kaala-Gomen).

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

Les textes législatifs et réglementaires auxquels le PUD est soumis sont notamment :

- La loi organique 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,
- La loi ordinaire 99-210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,
- La loi 62-904 du 04 août 1962 instituant une servitude sur les fonds privés pour la pose des canalisations publiques d'eau ou d'assainissement,
- Le Code des communes,
- La loi du pays 2001-017 du 11 janvier 2002 sur le Domaine Public Maritime de la Nouvelle-Calédonie et des provinces,
- La délibération 105/AT du 9 août 1968 réglementant le régime et la lutte contre la pollution des eaux en Nouvelle-Calédonie,
- La délibération 322/CNC du 12 décembre 2002 portant modification du champ d'application du permis de construire et modifiant la délibération n°73 du 21 août 1997 relative à l'architecture et suivantes,
- La délibération 52-2005/APN du 15 avril 2005 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et suivantes,
- La délibération 53-2005/APN du 15 avril 2005 réglementant les différentes procédures de division et de réunions foncières et suivantes,
- La délibération 54-2005/APN du 15 avril 2005 relative à l'urbanisme commercial et suivantes,
- La délibération 57-2005/APN du 15 avril 2005 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et suivantes.
- La délibération n°2008-55/APN du 22 février 2008 relative aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'urbanisme directeur en province Nord.
- La délibération n°2016-258/APN du 28 octobre 2016 relative au permis de construire en province Nord.

De plus,

Les constructions à usage public ou para-public font l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.
Les dispositions prévues au 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 – ORGANISATION ET PRESENTATION DU REGLEMENT

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en deux sections :

- **La nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2)**,
- **Les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)**,

En début de chaque zone apparaît un intitulé qui précise l'affectation dominante des sols, et éventuellement les conditions particulières d'occupation et d'utilisation de ces sols.

Des documents figurent également en annexe : il s'agit notamment du cahier des prescriptions et recommandations architecturales urbaines et paysagères, des emplacements réservés et des réseaux, des servitudes d'utilité publique, des cartes des concessions minières, des cartes d'inondabilité, de la carte des zones sensibles et la carte des zones potentiellement amiantifères.

Le règlement est lui-même divisé en titres :

- Le titre I correspond aux dispositions générales, qui sont des généralités réglementaires s'appliquant au règlement dans son ensemble (champ d'application, définition du zonage, législations s'appliquant au PUD, adaptations mineures...),
- Le titre II correspond aux dispositions applicables aux zones urbaines,
- Le titre III correspond aux dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Le titre IV correspond aux dispositions applicables aux zones agricoles,
- Le titre V correspond aux dispositions applicables aux zones naturelles
- Le titre VI correspondant aux zones de terres coutumières
- Le titre VII correspondant aux annexes.

Attestation des articles dans chaque zone :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 et 2 : Occupation et utilisation du sol

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols admis (avec éventuellement des conditions), ou interdits. Sont notamment interdits les types d'occupation des sols en contradiction avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront conformément à la réglementation provinciale (La délibération n°2016-258/APN du 28 octobre 2016 relative au permis de construire en province Nord).

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (électricité, téléphone...), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Elles sont définies à l'article 5 de chaque zone du présent règlement.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur des constructions, objet de l'article 10, est indiquée pour chaque zone de règlement, et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont réglementés les clôtures, les matériaux, les toitures, et sont données des recommandations, en annexe, en termes de couleurs, d'implantation d'antennes paraboliques, de capteurs solaires, etc.

ARTICLE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement
Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

ARTICLE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs et de plantations
L'article 13 fixe également les règles en matière de plantation et de protection des plantations existantes.

Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II : Remarque : Dans toutes les zones U, la commune doit les réseaux au droit de la parcelle.		
Zone U	**Caractère de la zone**	**Indice au plan**
Zone UA : zone centrale	Zone à caractère central d'habitat, de services (mairie, écoles, gendarmerie,...) et d'activités de portée communale.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA
Zone UB : zone résidentielle	Zone à vocation d'habitat de quartier résidentiel y compris les équipements publics, les commerces et services de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone, localisée à proximité de la zone UA du village, correspondant également au village de Ouaco, à la zone de Tinip et celle de Troulala en direction de Koumac.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB
Zone UC : zone rurale	Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat peu excentré sur des parcelles de 20 ares minimum, localisées le long des voies de communication vers les tribus de Paita, de Tégon... On pourra y trouver également des petites unités touristiques.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC
Zone UD : zone d'habitats diffus	Zone d'habitats diffus	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan.
Zone UE : zone d'équipements publics	Zone à vocation d'équipements collectifs d'intérêt général.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.
Zone UAE : zone d'activités économiques	Zone à vocation artisanale, commerciale et d'industrie légère.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UAE au plan.
Zone UT : zone touristique	Zone touristique	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UT au plan
Les zones à urbaniser AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :		
Zone AU : zone à urbaniser	Zones naturelles inconstructibles en l'état et qui peuvent s'ouvrir à l'urbanisation sans révision du PUD sous réserve d'un plan d'aménagement et de financement entérinés par délibération du conseil municipal.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice AU au plan
Les zones naturelles et forestières A auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :		
Zone A : zone Agricole	Zones de ressources naturelles.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.
Les zones naturelles et forestières N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :		
Zone N : zone naturelle	Les zones naturelles à protéger en fonction de la qualité des sites, des milieux naturels ou de leur caractère d'espaces naturels (topographie, présence de risques naturels).	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.
Les zones de terres coutumières TC auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI :		
Zone TC : zone de terres coutumières	Zone de terres coutumières.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice TC au plan.

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 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. 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 – LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE LOTIR

La province Nord exige un permis de construire, conformément à la ***délibération n°2016-258 APN du 28 octobre 2016 relative au permis de construire et à la déclaration préalable.***

Toutefois, sont soumises à déclaration ou à autorisation les installations classées pour la protection de l'environnement, l'exploitation des établissements recevant du public, l'implantation des opérations relevant de l'urbanisme commercial, réalisées à l'intérieur des terres coutumières ou sur les terres rétrocédées aux GDPL.

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 des l'autorité compétente un renseignement d'urbanisme, dans lequel sont exposés les renseignements d'ordre urbanistiques 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 de définir les implantations et réservations nécessaires.

Lorsque :

- Le projet présent des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3 mètres,
- Le terrain présente des caractéristique spécifiques (géologiques, pentes 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,
- Etudes géotechniques,
- Etc.

Terrains constructibles et surface minimum :

Conformément à la ***délibération n°2018-300 APN du 23 novembre 2018 relative au permis de construire et à la déclaration préalable :*** la surface minimum des terrains constructibles doit être de :

- 12 ares (1200m²) si la parcelle n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif public ou privé,
- 8 ares (800m²) si la parcelle est desservie par un réseau d'assainissement collectif public ou privé.

Pour les communes dotées d'un PUD, ces surfaces minimum peuvent être augmentées en fonction du zonage.

Le PUD ne prévoit pas de surface minimum pour l'implantation d'équipements d'intérêt public et/ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics, à la double condition qu'ils soient réalisés par ou pour des collectivités ou établissements publics et que les règles d'assainissement et celles relatives au droit des sols soient respectées.

ARTICLE 8 – INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

On entend par Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les constructions destinées à abriter des activités à caractère industriel ou artisanal pouvant présenter une gêne éventuelle pour le voisinage voire un risque. Ces installations classées sont soumises aux dispositions de la ***délibération n° 2013-64/BPN du 12 avril 2013 modifiant les règles de classement des installations classées pour la protection de l'environnement***.

ARTICLE 9 – ETUDES D'IMPACT

A partir d'une surface totale de plancher hors œuvre nette de 3000 m² ou pour les aménagements, ouvrages et travaux (constructions comprises) dont le coût global est supérieur à 200 000 000 F (deux cent millions de francs) ou pour un projet situé dans des espaces naturels sensibles notamment forêt, littoral, une étude d'impact est exigée au pétitionnaire de tout projet qu'il s'agisse d'habitations, de commerces, d'établissements industriels, d'hôtels, d'équipements d'infrastructure.

ARTICLE 10 – ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

La délibération n°315 du 30 août 2013 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public prévoit que l'autorisation de construire ne peut être délivrée que si les constructions prévues sont conformes à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées à mobilité réduite et qu'après consultation de la commission provinciale de sécurité.

ARTICLE 11 – PROTECTION DES COURS D'EAU

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des cours d'eau.

La délibération n°108/CP du 18 octobre 1996 adoptant la réglementation territoriale à la Nouvelle-Calédonie réglementant le régime de la lutte contre la pollution des eaux en Nouvelle-Calédonie prévoit que les propriétaires riverains de cours d'eau ne peuvent se clore par haie ou autre moyen inamovible qu'à une distance de 4 mètres des berges, afin de laisser la servitude de marchepied destinée à l'entretien et à la surveillance du cours d'eau par la puissance publique. Dans cette zone de marchepied, les arbres et les arbustes ne peuvent être élagués ou abattus que pour les nécessités d'entretien du cours d'eau.

Le décret du 15 septembre 1943 portant modification du décret n°405 du 18 mars 1910 sur le régime forestier en Nouvelle-Calédonie prévoit en son article 8 :

« Il est interdit de déboiser ou de défricher les terrains ci-après : Les bords des rivières, ravins et ruisseaux sur une largeur de 10m pour chaque rive, exception faite pour la destruction du lantana ou du goyavier ».

ARTICLE 12 – DOMAINE PUBLIC MARITIME

Le domaine public maritime fait l'objet d'autorisation d'occupation et d'affectation selon les dispositions de la ***loi du pays n°2012-6 du 5 septembre 2012 fixant les règles générales du domaine public immobilier de la Nouvelle-Calédonie, des provinces, de leurs groupements et leurs établissements publics***. Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime sont toujours accordées à titres précaires et révocables à la première réquisition de l'administration.

La gestion du domaine public maritime est de compétence provinciale.
Il est ainsi habituellement convenu d'appliquer sur le domaine public maritime le règlement de la zone adjacente.

ARTICLE 13 – REGLES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE

Lors de la réalisation de tout projet de construction ou du changement d'affectation d'un établissement, notamment ayant un lien avec les denrées alimentaires, il est nécessaire de prendre en compte l'ensemble de la réglementation applicable en la matière dont notamment les délibérations et arrêtés suivants :

- ***Délibération du 17 mars 1958 portant règlement territorial relatif à l'hygiène municipale (RTHM),***
- ***Arrêté modifié n° 679 du 8 juillet 1933 portant réglementation sur l'abattage des animaux destinés à la consommation, sur le colportage et la vente de viande abattue,***
- ***Arrêté n° 85 du 15 janvier 1951 portant réglementation sur l'abattage des animaux destinés à la consommation,***
- ***Délibération n° 153 du 29 décembre 1998 relative à la santé publique vétérinaire en Nouvelle-Calédonie,***
- ***Délibération n° 154 du 29 décembre 1998 relative à la police sanitaire vétérinaire en Nouvelle-Calédonie,***
- ***Délibération de la commission permanente du congrès de la Nouvelle-Calédonie n°19/CP du 21 février 2006 modifiant la délibération n°155 du 29 décembre 1998 relative à la salubrité des denrées alimentaires,***
- ***Délibération n° 156 du 29 décembre 1998 réglementant les critères et normes de salubrité des denrées alimentaires et suivantes,***
- Notamment, lors de la construction d'un nouvel établissement où des denrées alimentaires sont fabriquées, manipulées, transformées, entreposées, transportées et distribuées, suivant l'article 50 de la ***délibération de la commission permanente du congrès de la Nouvelle-Calédonie n°19/CP du 21 février 2006 modifiant la délibération n°155 du 29 décembre 1998 relative à la salubrité des denrées alimentaires,*** le choix d'implantation du nouvel établissement doit en plus de la prise en compte des différents articles du PUD se référant à sa zone, être implanté :
    1. Dans des zones exemptes d'odeurs désagréables, de fumées, de poussières ou autres contaminants,
    2. Dans des zones non inondables,
    3. Dans des zones à l'abri des infestations par les ravageurs, oiseaux, insectes, rongeurs, etc.
    4. En tenant compte des vents dominants et des zones d'ensoleillement,
    5. En tenant compte de l'impact sur l'environnement de l'activité qui va être développée notamment en ce qui concerne le rejet d'effluents,
    6. En tenant compte de la proximité des bâtiments, infrastructures ou toute autre construction susceptible de limiter les possibilités d'extension de l'établissement,
    7. Les alentours des bâtiments (voies d'accès, dessertes, etc.) seront réalisés en dur de manière à être carrossables et non poussiéreux. Ils doivent être munis d'un système de drainage approprié et doivent pouvoir être nettoyés facilement.

ARTICLE 14 – DEVELOPPEMENT DURABLE ET COLLECTIVITE PUBLIQUE

La prise en compte du développement durable dans le PUD se traduit par les orientations suivantes :

1. Eviter l'urbanisation des zones agricoles de valeur,
2. Eviter la destruction des paysages de qualité,
3. Minimiser les déplacements,
4. Conforter les pôles (Ouaco/Tinip,...) pour limiter l'importance des flux entre centre villageois et les tribus éloignées.
5. Construire des bâtiments qui tiennent compte du soleil, de la pluie et du vent dans le souci des économies d'énergie et de confort de vie.

Le développement durable et la préoccupation environnementale constituent également un concept qui doit s'imposer à la collectivité publique, notamment dans la réalisation de bâtiments publics, en intégrant dès l'élaboration du programme les éléments suivants (entre autres) :

1. ***Le traitement des eaux pluviales***[1], en privilégiant les espaces verts et les surfaces perméables sur l'emprise de l'opération, notamment dans les zones industrielles et artisanales, les zones d'équipements. Des surfaces perméables ou semi-perméables peuvent également être utilisées dans la conception de la chaussée (trottoir composé de margelles et de végétaux…). Des objectifs précis peuvent être quantifiés en précisant un pourcentage minimum d'espace vert (de 25 % à 50 %), un pourcentage minimum de surface perméable (40 à 60 %)….

2. ***Le traitement environnemental des espaces verts,*** en privilégiant les espèces locales[2] adaptées au climat et au terrain et les espèces qui réduisent au maximum les opérations d'entretien des espaces verts (arrosage, tonte, élagage) coûteuses en énergie, en bruit et en déchets verts.

   L'implantation du végétal doit aussi être un recours pour stabiliser les sols et limiter l'érosion, ainsi que pour apporter de l'ombre sur les constructions.

3. ***La conception climatique :*** L'implantation et l'orientation des bâtiments ont une influence sur les apports solaires et la lumière naturelle, et peuvent peser sur les économies d'énergies (recours à la lumière naturelle pour les éclairages, réflexion sur la climatisation naturelle). Les couleurs claires pour les toitures[3] et les façades s'adaptent bien à nos climats locaux, ainsi que les toits à pans multiples.

DEFINITIONS

Les eaux vannes [4]

Les eaux vannes proviennent des cabinets d'aisance (WC).

Les eaux ménagères

Les eaux ménagères sont constituées des eaux de cuisine, de toilette, de lessive, ainsi que de toutes les eaux usées provenant d'utilisations diverses (lavages de sols, etc.).

Les eaux usées domestiques, regroupent les eaux vannes et les eaux ménagères.

Les eaux pluviales

[1] Voir également article n°4, développé pour chaque zone ci-après.
[2] Voir Annexe : « Recommandations architecturales ».
[3] Voir Annexe : « Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères ».
[4] Les deux définitions suivantes concernant ***les eaux vannes et les eaux ménagères*** sont issues de l'article 1 de la délibération n°151-97/APN, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Les eaux pluviales sont constituées des eaux de pluie proprement dites et des eaux se formant naturellement sur une propriété.

L'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol, elle comprend les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture…) et le sous-sol de la construction.

La Surface de Plancher Hors Œuvre Brute (SHOB)

L'article 3 de la délibération 322/CNC du 12 décembre 2002 portant modification du champ d'application du permis de construire et modifiant la délibération n°73 du 21 août 1997 relative à l'architecture définit les surfaces hors œuvre brute (et nette), ainsi l'administration a le moyen de vérifier qu'un projet immobilier respecte la densité de construction autorisée sur le terrain d'implantation :

« 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 ». Cette surface doit être calculée à partir des murs de façade au niveau supérieur du plancher (rez-de-chaussée, combles...).

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

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

ARTICLE 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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 une 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 circulation et des accès, et des moyens d'approche. Le permis de construire peut être subordonné :

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

ARTICLE 16 – TERRASEMENTS 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 de 3m de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales de 2m de largeur minimum.
Une bande de terrassée d'une largeur minimum de 1m doit être préservée en limite de propriété.
Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3m,
- 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 17 – CLOTURES

Les clôtures seront implantées en limites de voies et d'emprises publiques, et non en retrait. Les clôtures auront une hauteur de 1.80 mètres maximum mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et 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 inscrit, ne sont pas soumises à cet article des Dispositions générales.

Pour le traitement des clôtures, se référer au Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères.

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 obligatoirement 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.

ARTICLE 20 – 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

ARTICLE 21 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction ou installation à usage d'habitation, abritant des activités ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute canalisation de distribution d'eau doit être souterraine.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation, ainsi que celles abritant des activités ou celles recevant du public doit évacuer ses eaux et matières usées, constituées des eaux vannes et des eaux ménagères, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'hypothèse ou celui-ci n'est pas pourvu d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires et des eaux usées à son exutoire, toute construction ou installation doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain en conformité avec ***la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997 et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.***

Ainsi, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être **conçus, implantés** et **entretenus** de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.
Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés. Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, **nature et pente**, et de l'emplacement de l'immeuble.
Les dispositifs d'assainissement non collectif ne peuvent être implantés **à moins de 35 mètres des puits, forages ou captages d'eau destinés à la consommation humaine.**

L'évacuation directe sans traitement des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être effectués à la charge du constructeur. Elles ne doivent en aucun cas être admises dans une installation de traitement des eaux usées domestiques.

Le propriétaire du terrain situé en contrebas (appelé fond inférieur) ne peut s'opposer à recevoir les eaux pluviales, cela constitue pour lui **une servitude d'écoulement *(article 640 code civil).***

Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les eaux de pluie tombant sur les toits doivent être dirigées soit sur le propre terrain du propriétaire des constructions soit sur la voie publique ***(article 681 du code civil, servitude d'égout du toit).***
Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

3. Electricité –Télécommunication-Télédistribution

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou recevant du public doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine. La technique souterraine sous fourreaux dédiés doit cependant être privilégiée.

Dans le cas d'une servitude de surplomb et/ou de support d'une ligne haute tension portée sur les documents graphiques, la consultation de la société concessionnaire est obligatoire avant la délivrance du permis de construire pour toute construction.

ARTICLE 22 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette.
Il doit être aménagé pour :

a) **Les constructions à usage d'habitation :** Une place et demie de stationnement par logement.
b) **Les constructions à usage commercial, de bureaux professionnels (y compris bâtiments publics) :** Une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher hors œuvre brute et une place de stationnement aménagée pour des personnes handicapées par tranche de 50 places.
c) **Pour les hôtels et restaurants :** Une place par chambre et une place pour 10 m^2 de restaurant et une place de stationnement aménagée pour des personnes handicapées par tranche de 50 places.
d) **Pour les établissements recevant du public (salle de spectacles, de réunions, lieux de culte...) :** Trois places pour 10 m^2 de surface accessible au public et une place de stationnement aménagée pour des personnes handicapées par tranche de 50 places.
e) **Pour les établissements d'enseignement :**
   - Une place de stationnement pour les cars scolaires pour deux classes,
   - Pour le primaire : 2 places de voiture par classe,
   - Pour le secondaire : 2 places par classe, 6 places de parking deux roues par classe.
f) **Pour les locaux à caractère médical (hôpital, clinique, maison de retraite médicalisée) et pour les foyers de jeunes travailleurs :** Une place pour deux lits et une place de stationnement aménagée pour des personnes handicapées par tranche de 50 places.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA: Zone urbaine de centralité

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services (mairie, écoles, gendarmerie,...), d'activités (commerces...), et de la future place publique, lieu favorisant dans l'avenir l'animation et la vie collective.

Au droit des parcelles de la zone UA, la commune doit les réseaux.

Le règlement de la zone entend conserver l'âme de Kaala-Gomen (un habitat aéré empreint de verdure), en mettant en valeur ce centre et en renforçant la qualité architecturale du bâti. Il s'agit de confirmer le caractère de centre à cette zone à forte potentialité.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les occupations et utilisations du sol interdites dans la **zone UA** sont :*

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les élevages,
- Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation **(délibération n° 2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord complétée par la délibération n° 2015-207/BPN du 14 août 2015 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement),** qui ne sont pas en rapport avec la vocation de la zone UA (habitat, services, commerces).
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone UA,
- Le stationnement de caravanes, le camping, les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
- Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- Les dépôts et déversement de matériaux et matériels à l'air libre.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Toute construction, de quelque nature que ce soit, est soumise à permis de construire.

*Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la **zone UA** sont :*

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipements,
- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les complexes hôteliers,
- Les constructions d'intérêt public,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- Les piscines,
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone UA,
- Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation **(délibération n° 2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord),** à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone UA. A titre d'exemple, il s'agit notamment des boulangeries, stations-services, blanchisseries, laveries, etc.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales ».

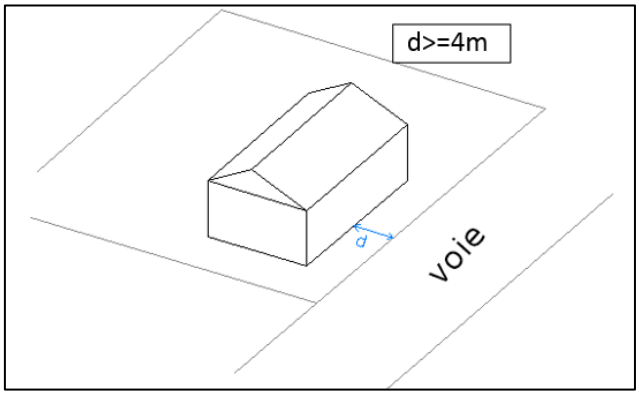
ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans toutes nouvelles opérations foncières et en fonction du type d'assainissement retenu, pour être constructible, toutes parcelles doit avoir une superficie égale ou supérieure à :

- **8 ares si le système d'assainissement est collectif,**
- **12 ares si le système d'assainissement est non collectif.**

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

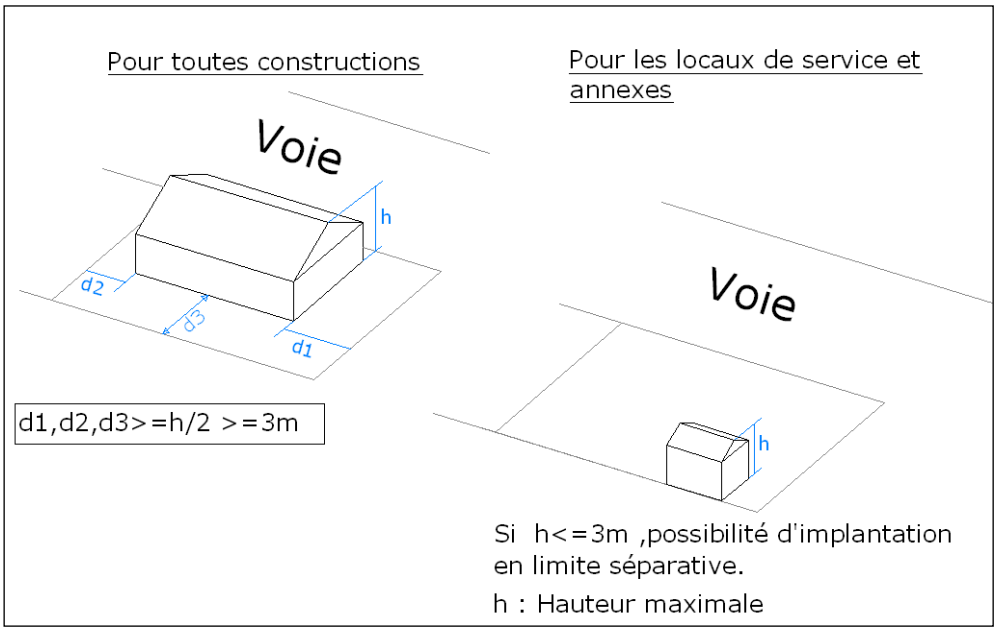
Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites des voies privées ou publiques, ou d'emprises publiques et d'emplacements réservés, au moins égale à 4 mètres.



ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (h) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites latérales et en fond de propriété si leur hauteur maximale (h) n'excède pas 3 mètres et si elles ont pour destination les bâtiments de service (buanderie, abri de jardins...), d'annexes ou de garage et si elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la parcelle contiguë.



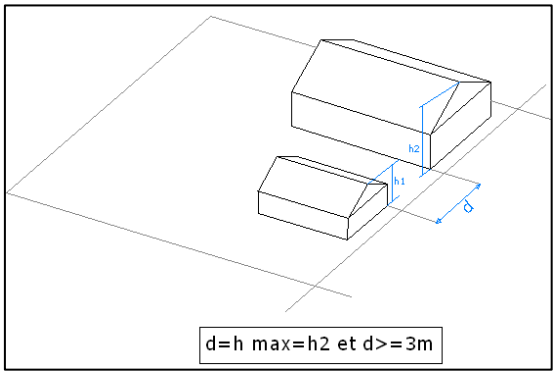
Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même parcelle doivent être implantées de telle façon que la distance entre les façades en vis-à-vis soit égale ou supérieure à la hauteur maximale (h2) des deux constructions, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Si au moins une des deux constructions est de type traditionnel (case mélanésienne notamment) ou si elle est constituée de matériaux inflammables (bois, chaume…), la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au minimum de 6 mètres.

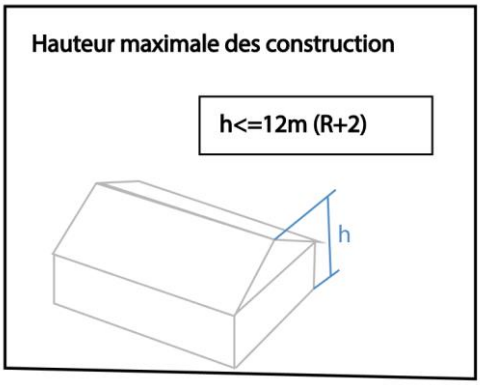


ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîte du toit, ne devra pas excéder 12 mètres (R+2).



Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte ni dans la hauteur, ni dans le nombre des niveaux.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Toute construction peut se référer au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent document.

2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Couvertures

- Les toitures-terrasses sont proscrites.
- Les toitures charpentées (deux pans ou plus) : la pente doit être supérieure ou égale à 30 %.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles y sont adossées.
- Les toitures sont réalisées en tôle pré-peinte. Les couvertures en tuiles ou en bois sont également autorisées. Le toit de chaume style case est autorisé.
- Les débords de couverture par rapport aux murs extérieurs de la construction sont autorisés avec un minimum de 50 cm.

2.2. Vérandas et persiennes

- Les vérandas formées par le prolongement de la toiture soutenue par des poteaux de bois ou de fer, ainsi que les vérandas construites en appentis s'appuyant totalement sur le bâtiment central sont autorisées et conseillées, car elles permettent une protection adéquate au soleil et aux fortes températures.

2.3. Façades

- Les façades seront enduites ou peintes.
- Les parements en tôles pour les constructions à usage d'habitation sont proscrits.

2.4. Ouvertures

- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs de la construction, elles pourront être de bois, en aluminium ou en PVC.
- Sont autorisées les grilles de défense présentant une couleur en harmonie avec les menuiseries et la façade.

2.5. Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture …) doivent être choisie de façon à s'intégrer dans le paysage bâti existant et en harmonie avec les constructions voisines.
- Les toits seront obligatoirement de couleurs et de teintes clair afin d'assurer une meilleure réaction face au rayonnement solaire.

2.6. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Dans le cas où les clôtures seraient constituées d'un muret, la hauteur maximale de ce muret sera de 0.60 mètre et pourra être surmonté d'une grille en fer, d'un grillage ou d'une barrière en PVC.
- Les clôtures seront constituées de grillage, de lattes de bois ou de PVC, en fer forgé ou en aluminium. Les barbelés sont proscrits.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.
- Les clôtures devront être accompagnées de haies pour végétaliser le paysage de la commune.

En façade sur rue :

- Les clôtures sur rue sont obligatoires afin de renforcer le caractère urbain de la zone UA.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

2.7. Inscriptions publicitaires

- Les inscriptions publicitaires ou commerciales peuvent être peintes directement sur les façades, ou installées sur des panneaux fixés, destinée à la publicité par affiches.
- Sont autorisées, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction non réservées au stationnement et aux équipements doivent être entretenus et plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places.
Des clôtures végétales composées de haies vives peuvent être réalisées en limite de parcelles afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ZONE UB : Zone urbaine résidentielle

Caractère de la zone

La zone UB est essentiellement réservée à de l'habitat de quartiers résidentiels, y compris les équipements publics, les commerces et les services de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone.

Elle concerne la zone périphérique du village de Kaala-Gomen, la zone de Ouaco, de Tinip et le secteur de Troulala. Certaines parties des zones UB sont soumises au risque d'inondation au niveau du bourg de Ouaco et de la zone de Troulala. Cependant, les vitesses d'écoulement et les hauteurs d'eau sont faibles dans ces deux secteurs : l'occupation du sol se fera sous certaines conditions.
Il convient de prévenir le risque humain, de maintenir le libre écoulement des eaux, de prévenir les dommages liés aux activités existantes ou futures en zone inondable.

Au droit des parcelles comprises dans la zone UB, la commune doit les réseaux.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les occupations et utilisations du sol interdites dans les **zones UB** sont :*

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les élevages,
- Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation **(délibération n° 2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord),)**,
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone UB,
- Le stationnement de caravanes, le camping, les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
- Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Toute construction, de quelque nature que ce soit, est soumise à permis de construire.

*Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les **zones UB** sont :*

- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services et d'équipements,
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone UB,
- Les constructions d'intérêt public,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- Les petites unités hôtelières (gîtes, chambres de passage…),
- Les piscines,
- Les établissements scolaires

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

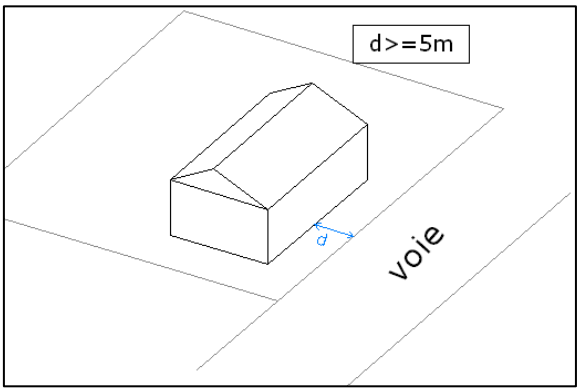
Dans toutes nouvelles opérations foncières et en fonction du type d'assainissement retenu, pour être constructible, toutes parcelles doit avoir une superficie égale ou supérieure à :

- 8 ares si l'assainissement est collectif
- 12 ares si l'assainissement n'est pas collectif

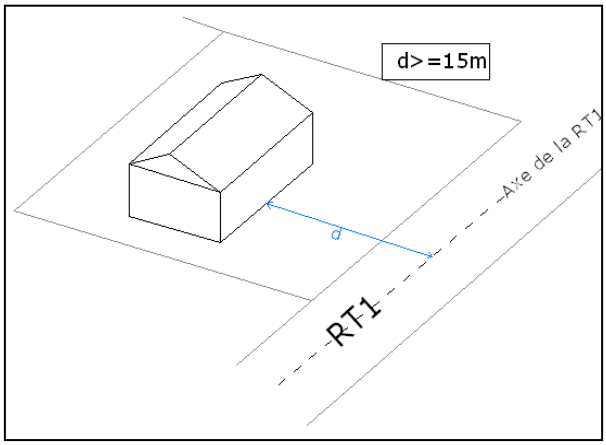
Les constructions d'équipements publics au profit de la commune ou des concessionnaires des réseaux publics, qui ne comportent pas de bloc sanitaire devant être relié à un système d'assainissement, sont autorisées sur des terrains dont la superficie est inférieure à 12 ares sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites des voies privées ou publiques, ou d'emprise publique, au moins égale à 5 mètres.



Le long de la RT1, hors du village de Kaala-Gomen, tout point d'une construction doit être situé à une distance de l'axe de cette voie de cette voie au moins égale à 15 mètres.



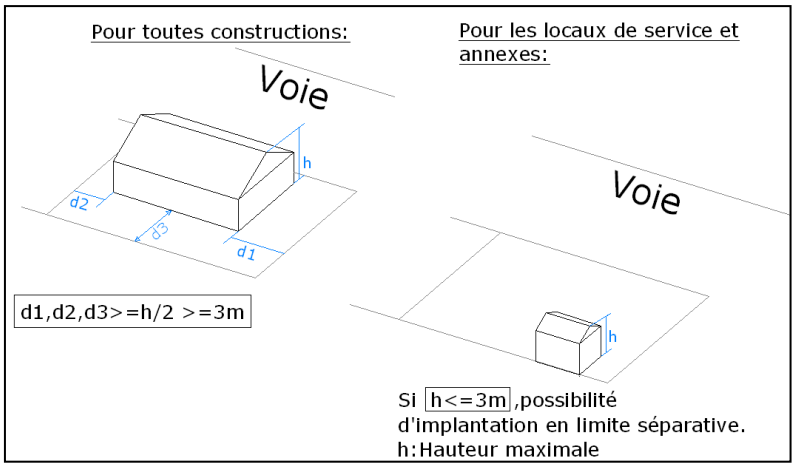
En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est portée à 10 mètres.

Des clôtures végétales composées de haies vives peuvent être réalisées en limite de parcelle afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (h) de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites latérales et en fond de propriété si leur hauteur maximale (h) n'excède pas 3 mètres et si elles ont pour destination les bâtiments de service (buanderie, abri de jardins...), d'annexes ou de garage et si elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la parcelle contiguë.



Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

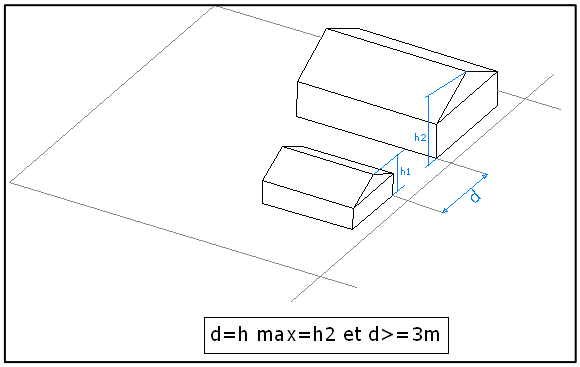
En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est portée à 10 mètres.

Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

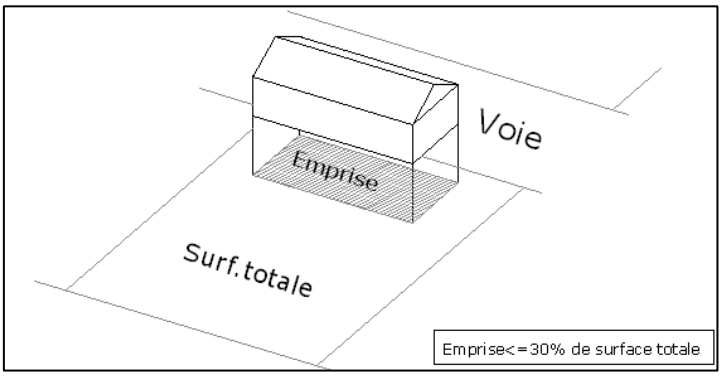
Les constructions non contiguës situées sur une même parcelle doivent être implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit égale ou supérieure à la hauteur maximale (h2) des deux constructions, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Si au moins une des deux constructions est de type traditionnel (case mélanésienne notamment) ou si elle est constituée de matériaux inflammables (bois, chaume…), la distance entre les façades vis-à-vis doit être au minimum de 6 mètres.



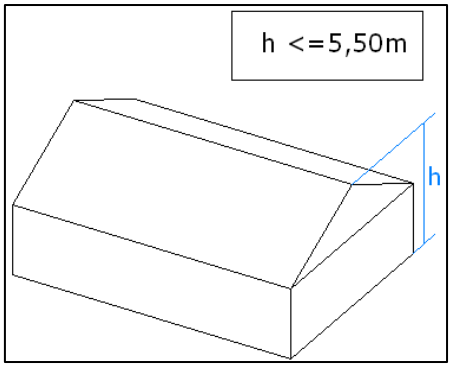
ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la surface totale de la parcelle.



ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (h), mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîte du toit, ne devra pas excéder 5,50 mètres (RDC).



Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte ni dans la hauteur, ni dans le nombre des niveaux.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Toute construction peut se référer au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent document.

2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Couvertures

- Les toitures-terrasses sont proscrites.
- Les toitures charpentées (deux pans ou plus) : la pente doit être supérieure ou égale à 30 %.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures sont réalisées en tôle pré-peinte. Les couvertures en tuiles ou en bois sont également autorisées. Le toit de chaume style case est autorisé.
- Les débords de couverture par rapport aux murs extérieurs de la construction sont autorisés avec un minimum de 50cm.

2.2. Vérandas et persiennes

- Les vérandas formées par le prolongement de la toiture soutenue par des poteaux de bois ou de fer, ainsi que les vérandas construites en appentis s'appuyant totalement sur le bâtiment central sont autorisées et conseillées, car elles permettent une protection adéquate au soleil et aux fortes températures.

2.3. Façades

- Les façades seront enduites ou peintes.
- Les parements en tôles pour les constructions à usage d'habitation sont proscrits.

2.4. Ouvertures

- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs de la construction (toiture et façade), elles pourront être de bois, en aluminium ou en PVC.
- Sont autorisées les grilles de défense présentant une couleur en harmonie avec les menuiseries et la façade.

2.5. Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture …) doit être choisie de façon à s'intégrer dans le paysage bâti existant et en harmonie avec les constructions voisines.
- Les toits de couleurs vives et saturées sont proscrits.

2.6. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Elles ne devront pas être de matériaux pleins, pour ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.
- Elles seront en fer forgé, bois, aluminium ou PVC. Les barbelés sont proscrits.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Dans le cas où les clôtures seraient constituées d'un muret, la hauteur maximale de ce muret sera de 0,60 mètre et pourra être surmonté d'une grille en fer, d'un grillage ou d'une barrière en PVC, en bois ou en aluminium…

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres de toute construction non réservés au stationnement et aux équipements doivent être entretenus et plantés.

ZONE UC : Zone urbaine rurale

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat sur des parcelles de 20 ares minimum, localisées le long des voies de communication vers les tribus de Paita, Tinip...
On pourra y trouver également des petites unités touristiques.

Au droit des parcelles situées en zone UC, la commune doit les réseaux.

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les occupations et utilisations du sol interdites dans la **zone UC** sont :*

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation **(délibération n° 2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord),**
- Les entrepôts commerciaux,
- Les immeubles de bureaux,
- Le stationnement de caravanes,
- Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les logements collectifs

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Toute construction, de quelque nature que ce soit, est soumise à permis de construire.

*Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la **zone UC** sont :*

- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les constructions à usage d'habitat,
- Les petites unités touristiques (auberge, gîte rural, table d'hôtes, accueil chez l'habitant),
- Les constructions d'intérêt public,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- Les piscines.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales ».

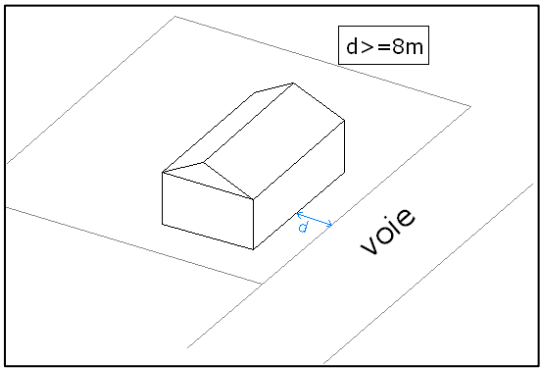
ARTICLE UC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans toutes nouvelles opérations foncières, pour être constructible, toutes parcelles doit avoir une superficie égale ou supérieure à 20 ares.

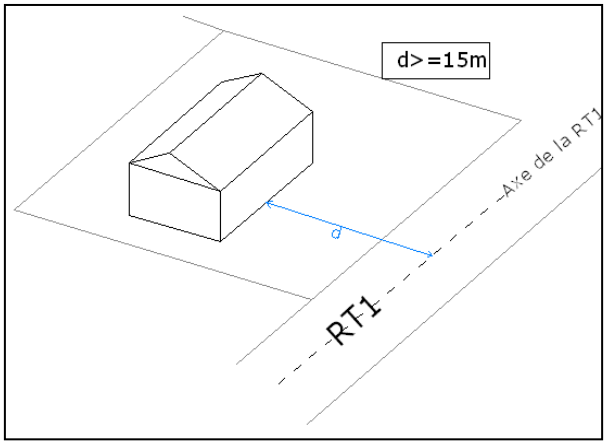
Les constructions d'équipements publics au profit de la commune ou des concessionnaires des réseaux publics sont autorisées sur des terrains dont la superficie de la parcelle peut être inférieure au minimum requis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites des voies privées ou publiques, ou d'emprises publiques, au moins égale à 8 mètres.



Le long de la RT1, hors du village de Kaala-Gomen, tout point d'une construction doit être situé à une distance de l'axe de cette voie de cette voie au moins égale à 15 mètres.

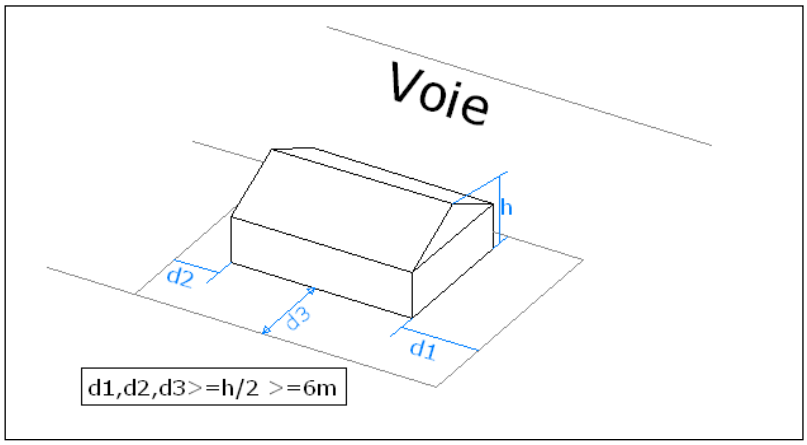


En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance d'implantation des constructions par rapport à la berge de celui-ci est de 10 mètres.

Des clôtures végétales composées de haies vives pourront être réalisées en limite de parcelle afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (h) avec un minimum de 6 mètres.



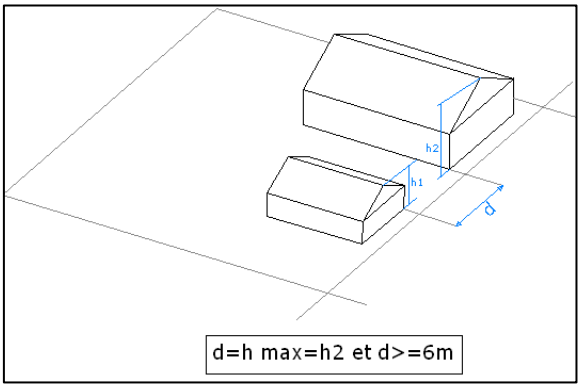
Les piscines seront implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance d'implantation des constructions par rapport à la berge de celui-ci est de 10 mètres.

Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

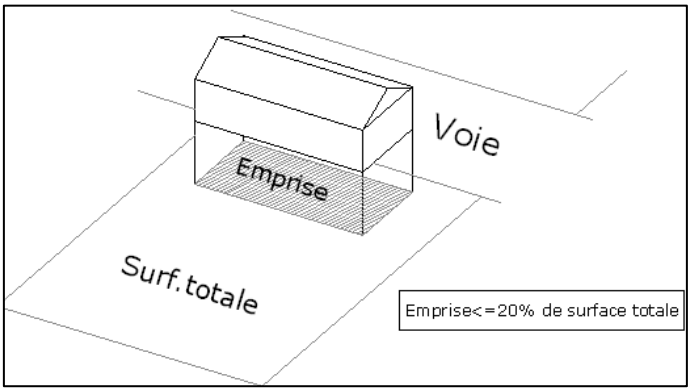
ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même parcelle doivent être implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit égale ou supérieure à la hauteur maximale (h2) des deux constructions, sans toutefois être inférieure à 6 mètres.



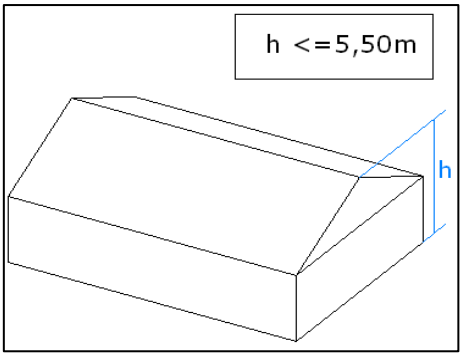
ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface totale de la parcelle.



ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (h), mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîte du toit, ne devra pas excéder 5,50 mètres (RDC).



Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte ni dans la hauteur, ni dans le nombre des niveaux.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Toute construction peut se référer au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent document.

2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Couvertures

- Les toitures-terrasses sont proscrites.
- Les de toitures charpentées (deux pans ou plus) : la pente doit être supérieure ou égale à 30 %.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures seront réalisées en tôle pré peinte, en tuiles, en chaume, en bois.
- Les débords de couverture par rapport aux murs extérieurs de la construction sont autorisés avec un minimum de 50 cm.

2.2. Vérandas et persiennes

- Les vérandas formées par le prolongement de la toiture soutenue par des poteaux de bois ou de fer, ainsi que les vérandas construites en appentis s'appuyant totalement sur le bâtiment central sont autorisées.

2.3. Ouvertures

- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec le reste de la construction (couleur de la toiture et des façades), elles pourront être de bois, en aluminium ou en PVC.
- Sont autorisées les grilles de défense en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades prises dans une gamme de teinte allant du blanc au beige.

2.4. Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture …) doit être choisie dans un souci d'intégration au paysage bâti et en harmonie avec les constructions voisines.
- Les toits de couleurs vives et saturées sont proscrits.

2.5. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Elles ne devront pas être de matériaux pleins, pour ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.
- Elles seront en fer forgé, bois, aluminium, PVC ou grillage.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ZONE UD: Zone urbaine d'habitats diffus

Caractères de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UD regroupent les secteurs d'habitat diffus, isolés des zones urbaines de Kaala-Gomen 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 UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UD2, 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 UD2 – 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 gîtes ruraux, les refuges et les campings qui y sont rattachés
- Les élevages et les serres à usage non commercial ou industriel.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UD5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

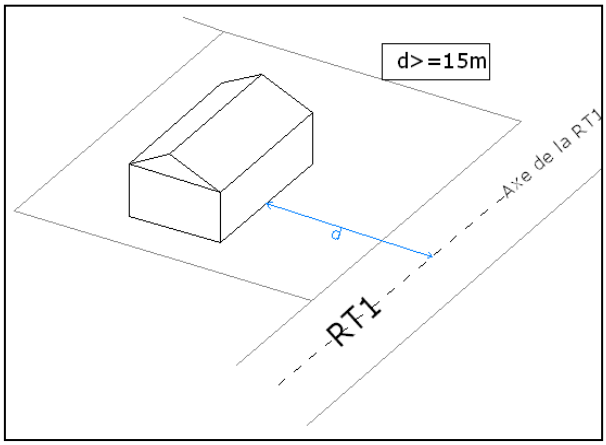
Dans toutes nouvelles opérations foncières et en fonction du type d'assainissement retenu, pour être constructible, toutes parcelles doit avoir une superficie égale ou supérieure à 1 hectare.

Les constructions d'équipements publics au profit de la commune ou des concessionnaires des réseaux publics, qui ne comportent pas de bloc sanitaire devant être relié à un système d'assainissement, sont autorisées sur des terrains dont la superficie est inférieure à 1 hectare sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites des voies privées ou publiques, ou d'emprises publiques, au moins égale à 8 mètres.

Le long de la RT1, hors du village de Kaala-Gomen, tout point d'une construction doit être situé à une distance de l'axe de cette voie de cette voie au moins égale à 15 mètres.

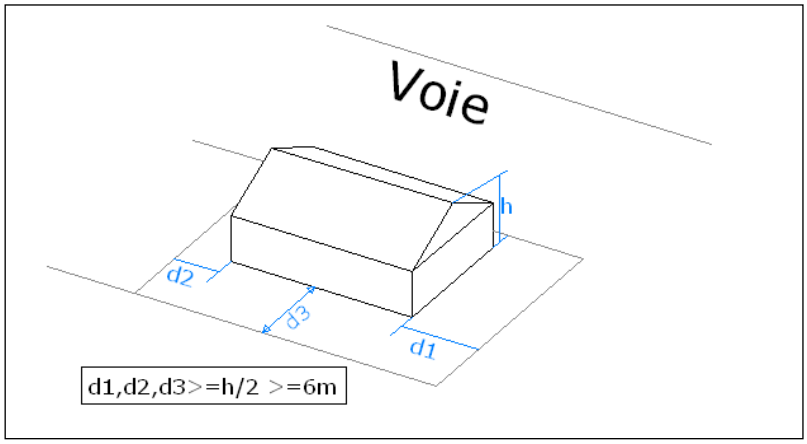


En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance d'implantation des constructions par rapport à la berge de celui-ci est portée à 10 mètres.

Des clôtures végétales composées de haies vives devront être réalisées en limite de parcelles afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (h) avec un minimum de 6 mètres.



En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui- ci est de 10 mètres.

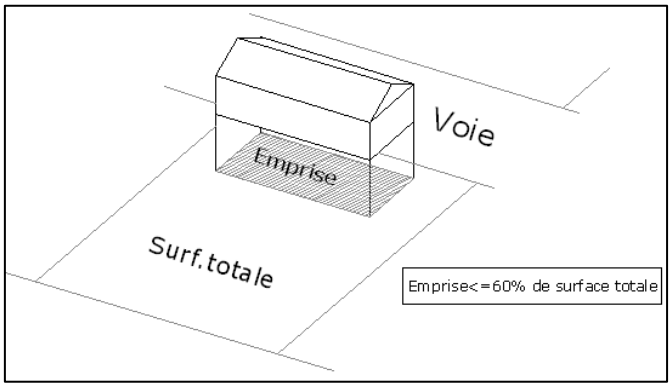
Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

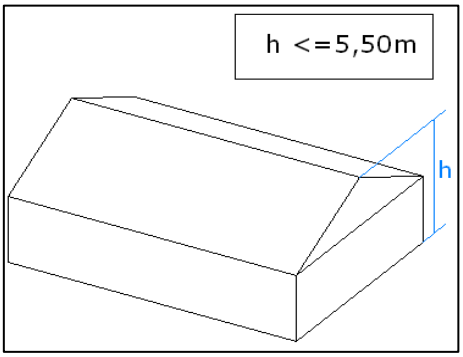
ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface totale de la parcelle, en prenant en compte l'ensemble des constructions induites par l'activité (bâti, entreposage, annexes…).



ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (h), mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîte du toit, ne devra pas excéder 5,50 mètres (RDC).



Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte ni dans la hauteur, ni dans le nombre des niveaux.

En cas de toiture charpentée, la pente de celle-ci doit être supérieure ou égale à 30%.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments industriels dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Dispositions particulières

2.1 Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture …) doit être choisie dans un souci d'intégration au paysage bâti et en harmonie avec les constructions voisines.
- Les toits de couleurs vives et saturées sont proscrits.

2.2 Clôtures :

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1.80 mètres. Les clôtures pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres et d'une grille en fer ou d'un grillage.
- Elles ne devront pas être de matériaux pleins, pour ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les haies végétales sont obligatoires en limite de zone d'habitat.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ZONE UE: Zone urbaine d'équipements publics

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général : le cimetière dans le village de Kaala-Gomen et le Centre d'Enfouissement Technique (CESD).

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UE sont :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les lotissements et constructions à usage d'habitations.
- Les entrepôts commerciaux,
- Les hôtels,
- Les immeubles de bureaux,
- Le stationnement de caravanes, le camping, les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
- Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UE sont :

- Les constructions d'intérêt public,
- Les cimetières et l'extension des cimetières,
- Le Centre de stockage des déchets et toutes extensions nécessaires,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnels dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations.
- Les constructions à usage scolaire, administratif, culturel, sportif ou de loisirs

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

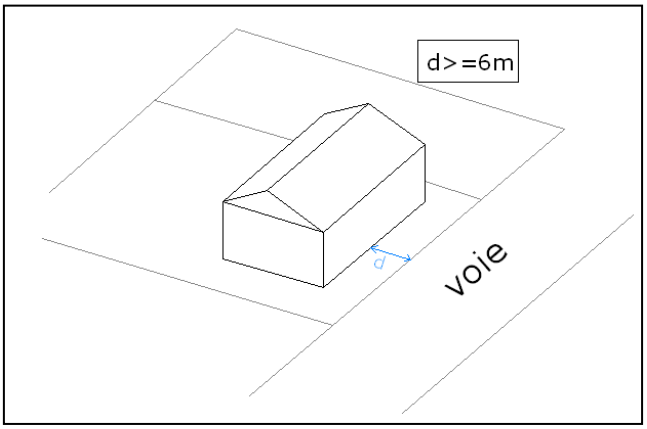
Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UE5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites des voies privées ou publiques, ou d'emprises publiques, au moins égale à 6 mètres.



En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est portée à 10 mètres.

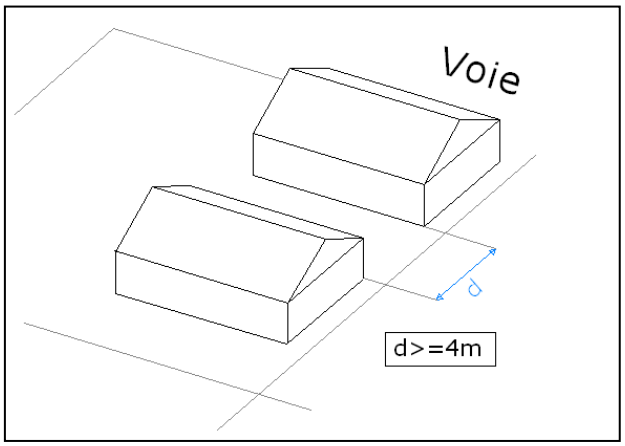
Des clôtures végétales composées de haies vives devront être réalisées en limite d'emprise afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article non réglementé.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

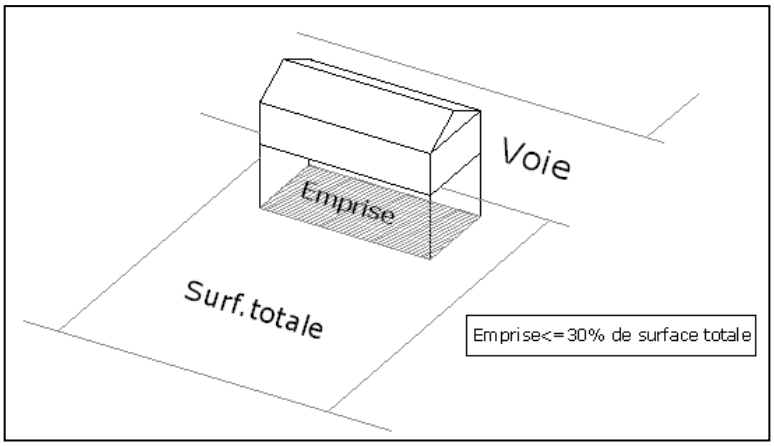
L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même propriété devra tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie sans toutefois être inférieure à 4 mètres.



Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public, pour le cimetière, afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UE9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface totale de la parcelle.



ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage de gardiennage, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîte du toit, ne devra excéder 5.50m (RDC), pour les autres constructions, les R+2 sont autorisés.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2. Dispositions particulières concernant les clôtures :
   - La hauteur maximum ne doit pas excéder 1.80 mètres. Les clôtures pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres et d'une grille en fer ou d'un grillage. Les grillages seront doublés d'une haie vive.
   - Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cas du Centre de stockage des déchets, les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts plantés.

ZONE UAE: Zone urbaine d'activités économiques

Caractères de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, non polluantes, ainsi que les logements du personnel nécessaire à la surveillance ou à l'entretien des installations.

Trois zones sont identifiées :

- une zone dans le village de Kaala-Gomen accueillant actuellement les ateliers municipaux, des locaux artisanaux et le local des pompiers,
- une zone au niveau du cap Deverd, accueillant une activité portuaire,
- une zone dans le secteur de Troulala (futur lotissement artisanal et futur parc d'activités / hippodrome)

Il s'agit de confirmer le caractère industriel de ces espaces, de spécifier l'implantation des activités artisanales et industrielles et ainsi de les localiser pour limiter les nuisances associées.

ARTICLE UAE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article UAE2.

ARTICLE UAE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Les occupations et utilisations du sol autorisées:

- Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles légères, de services ou commerciales, les établissements de formation et les aires de stationnement qui y sont liées,
- Les logements du personnel nécessaire à la surveillance ou l'entretien des installations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou l'entretien des établissements ou des services généraux, liées à une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. Le logement doit être compris dans le corps du bâtiment abritant l'activité,
- Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation jh **(Délibération n° 2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord)**,
- Les postes de distribution de carburants,
- Les clôtures.
- Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UAE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UAE5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans Le Village

Dans toutes nouvelles opérations foncières et en fonction du type d'assainissement retenu, pour être constructible, toutes parcelles doit avoir une superficie égale ou supérieure à 12 ares.

Les constructions d'équipements publics au profit de la commune ou des concessionnaires des réseaux publics, qui ne comportent pas de bloc sanitaire devant être relié à un système d'assainissement, sont autorisées sur des terrains dont la superficie est inférieure à 12 ares sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

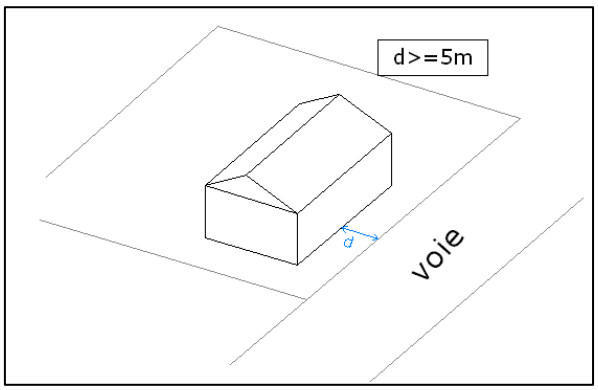
Dans le reste des zones UAE (Deverd/Téoudié/Troulala)

Dans toutes nouvelles opérations foncières et en fonction du type d'assainissement retenu, pour être constructible, toutes parcelles doit avoir une superficie égale ou supérieure à 20 ares.

Les constructions d'équipements publics au profit de la commune ou des concessionnaires des réseaux publics, qui ne comportent pas de bloc sanitaire devant être relié à un système d'assainissement, sont autorisées sur des terrains dont la superficie est inférieure à 20 ares sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UAE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites des voies privées ou publiques, ou d'emprises publiques, au moins égale à 5 mètres.

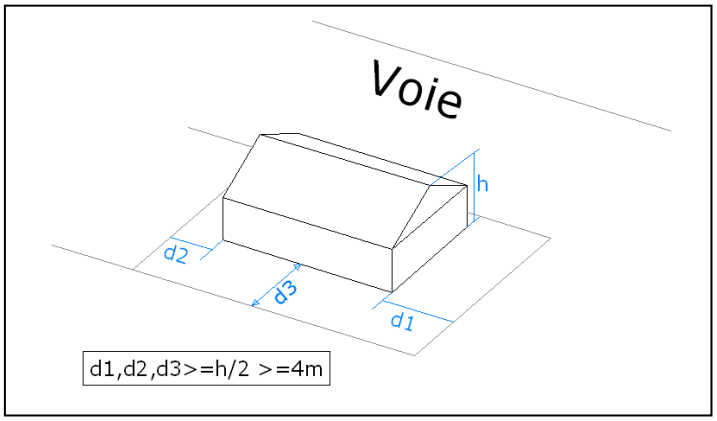


En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance d'implantation des constructions par rapport à la berge de celui-ci est portée à 10 mètres.

Des clôtures végétales composées de haies vives devront être réalisées en limite de parcelles afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UAE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (h) avec un minimum de 4 mètres.

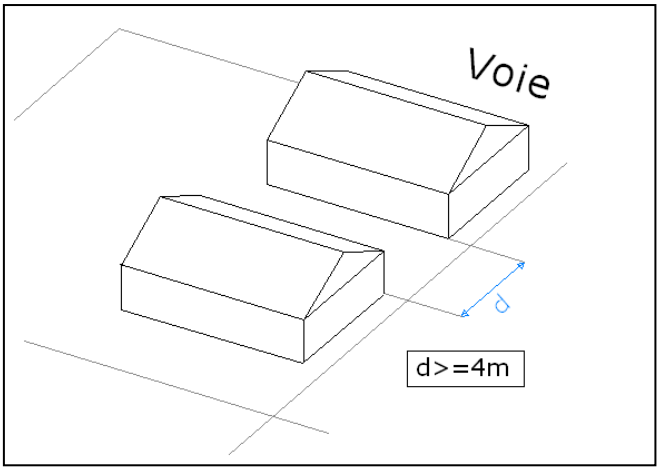


En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui- ci est de 10 mètres.

Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UAE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

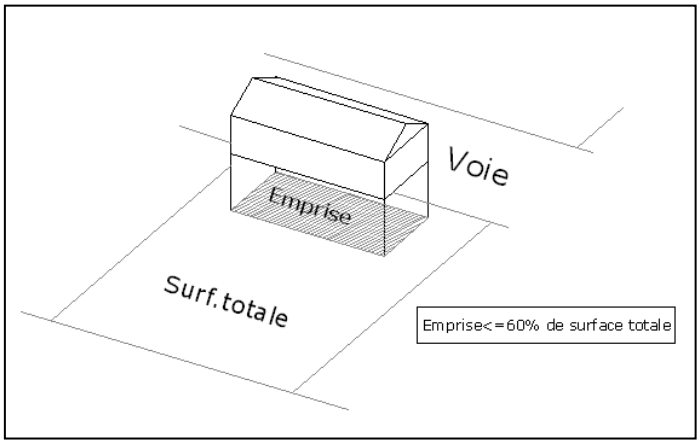
L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même propriété devra tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie sans toutefois être inférieure à 4 mètres,



Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public sous réserve de na pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

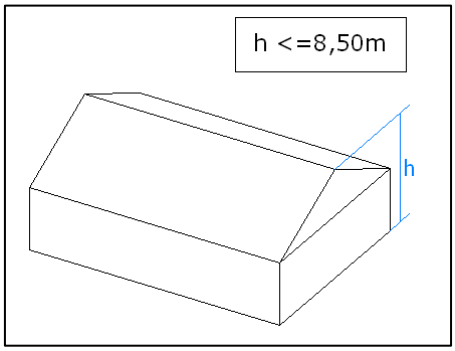
ARTICLE UAE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface totale de la parcelle, en prenant en compte l'ensemble des constructions induites par l'activité (bâti, entreposage, annexes…).



ARTICLE UAE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra excéder 8,50 mètres (R+1).



Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte ni dans la hauteur, ni dans le nombre des niveaux.

En cas de toiture charpentée, la pente de celle-ci doit être supérieure ou égale à 30%.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments industriels dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE UAE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

3. Dispositions particulières concernant les clôtures :

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1.80 mètres. Les clôtures pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres et d'une grille en fer ou d'un grillage.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les haies végétales sont obligatoires en limite de zone d'habitat.

ARTICLE UAE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE UAE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.
Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts plantés.

ZONE UT: Zone urbaine touristique

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.

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 affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine,
- les constructions à usage agricole ayant une vocation commerciale ou industrielle,
- 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 UT,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article UT2

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.
- 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 d'équipements.

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 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 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 21 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 et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

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

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Toute construction peut se référer au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent document.

2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1 Couvertures

- En cas de toiture charpentée (deux pans ou plus), la pente doit être supérieure ou égale à 30 %.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles y sont adossées.
- Les toitures sont réalisées en tôle pré-peinte. Les couvertures en tuiles ou en bois sont également autorisées. Le toit de chaume style case est autorisé.
- Les débords de couverture par rapport aux murs extérieurs de la construction sont autorisés avec un minimum de 50 cm.

2.2 Vérandas et persiennes

- Les vérandas formées par le prolongement de la toiture soutenue par des poteaux de bois ou de fer, ainsi que les vérandas construites en appentis s'appuyant totalement sur le bâtiment central sont

autorisées et conseillées, car elles permettent une protection adéquate au soleil et aux fortes températures.

2.3 Façades

- Les façades seront enduites ou peintes.

2.4 Ouvertures

- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs de la construction, elles pourront être de bois, en aluminium ou en PVC.
- Sont autorisées les grilles de défense présentant une couleur en harmonie avec les menuiseries et la façade.

2.5 Couleurs

- Les couleurs des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture …) doivent être choisies de façon à s'intégrer dans le paysage bâti existant et en harmonie avec les constructions voisines.
- Les toits seront obligatoirement de couleurs et de teintes clairs afin d'assurer une meilleure réaction face au rayonnement solaire.

2.6 Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Dans le cas où les clôtures seraient constituées d'un muret, la hauteur maximale de ce muret sera de 1,20 mètre et pourra être surmonté d'une grille en fer, d'un grillage ou d'une barrière en PVC.
- Les clôtures seront constituées de grillage, de lattes de bois ou de PVC, en fer forgé ou en aluminium. Les barbelés sont proscrits.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.
- Les clôtures devront être accompagnées de haies pour végétaliser le paysage de la commune.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

2.7 Enseignes

- Les enseignes peuvent être peintes directement sur les façades, ou installées sur des panneaux fixés.

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 22 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

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction non réservés au stationnement et aux équipements doivent être entretenus et plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

Des clôtures végétales composées de haies vives peuvent être réalisées en limite de parcelles afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

TITRE III-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

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 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 AGRICOLES

ZONE A: Agricole

Caractères de la zone

Cette zone comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, ou économique des terres agricoles. Elles correspondent au lieu actuel d'une activité agricole ou à venir ; elles sont situées dans des terrains de pentes modérées et représentent la richesse agricole de la commune.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'habitation ou industriel,
- Les campings et les caravanings sauf s'ils sont liés au tourisme agricole (structure d'accueil à la ferme),
- Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation suivant la délibération n°2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne figurent pas à l'article A2 ci-après,
- Les morcellements agricoles conduisant à des superficies de parcelles inférieures à 5 ha conformément à la délibération 53-2005/APN du 15 avril 2005 réglementant les différentes procédures de division et de réunions foncières.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol autorisées :

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 ou d'intérêt général.
- 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.
- Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales ».

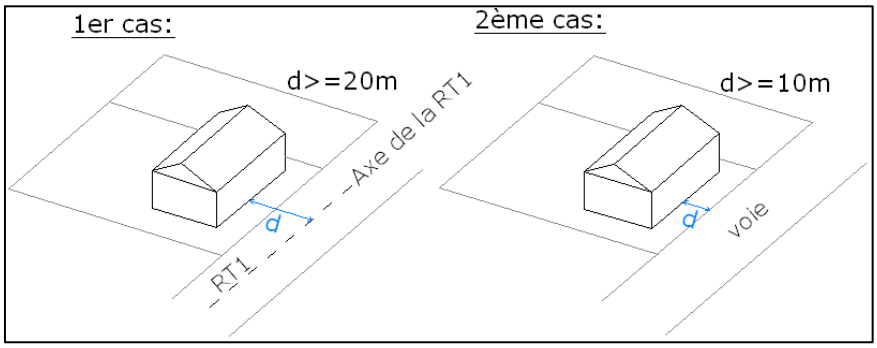
ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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,…).

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter le minimum de reculs suivants :

- 20 mètres de l'axe de la RT1.
- 10 mètres des limites des voies privées ou publiques, ou d'emprises publiques des autres voies existantes ou projetées.

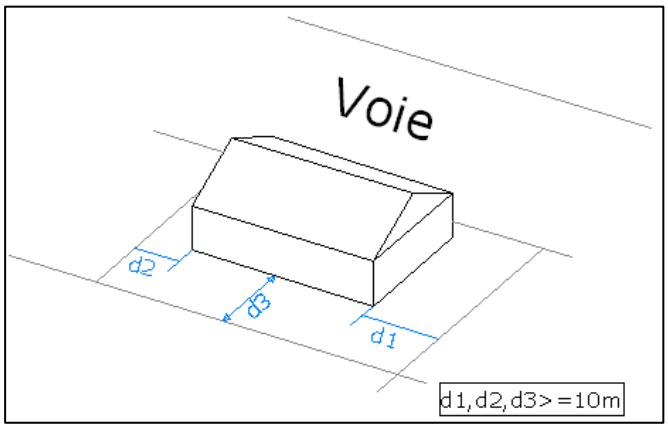


En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance d'implantation des constructions par rapport à la berge de ce cours d'eau est d'au minimum 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

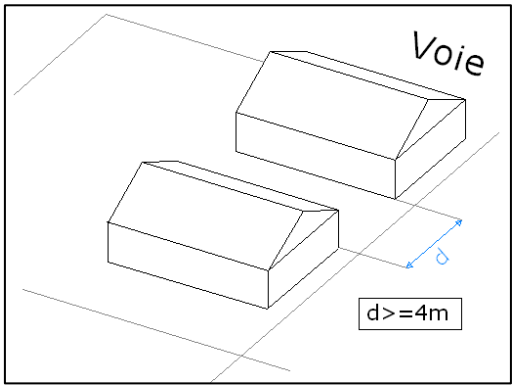
Les constructions autorisées à l'article A2 seront implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.



Une implantation différente peut être admise les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics sous réserve de ne pas gêner la visibilité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même parcelle doivent être implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit supérieure à 4 mètres.



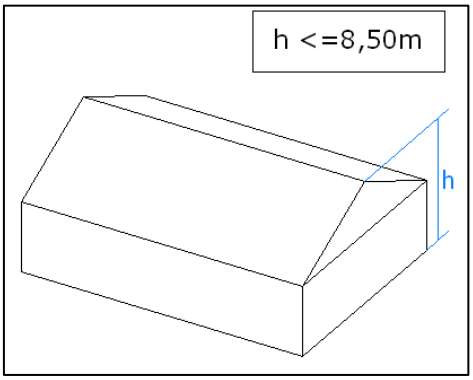
Si au moins une des deux constructions est de type traditionnel (case mélanésienne notamment) et si elle est constituée de matériaux inflammables (bois, chaume…), la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au minimum de 6 mètres.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres.



Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte dans la hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages agricoles.
Toute construction peut se référer au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent document.

2. Dispositions particulières :

2.1. Toitures :

- La pente doit être supérieure à 30%.
- Elles sont réalisées en tôle ou en tuile pour les constructions à usage technique (hangar, établissement d'élevage).
- Pour les constructions à usage d'habitations, elles seront réalisées en tôle pré peinte, tuile, bois ou chaume.

2.2. Couleurs :

La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture …) doit être choisie de façon à s'intégrer dans le paysage bâti ou naturel existant et en harmonie avec les constructions voisines existantes.

2.3. Clôture :

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1.80 mètres par rapport au terrain naturel.
- Elles ne devront pas être de matériaux pleins, pour ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Article non réglementé.

TITRE V-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N: Naturelle

Caractères de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, forestière ou marine ou présentant une richesse du sous-sol.

La zone **N** est une zone à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels (richesse de la faune et de la flore), des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques,
- soit de leur caractère d'espaces naturels (topographie, présence de risques naturels).

Le secteur **N** correspondant plus particulièrement aux secteurs de forte pente de la commune (+de 50 %) ou à des zones d'espaces tampons (entre la future zone d'habitat de Troulala et le Centre d'Enfouissement Technique ou encore autour de la zone industrielle actuelle et future du cap Devred).

Il est distingué des **zones N** présentant un caractère inondable

La zone N comprend également la **zone NM,** qui correspond aux zones d'activités minières. Le contrôle sur les activités dans ces espaces est assuré par le service des mines et de l'énergie.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la **zone N** sont :*

- Les clôtures ;
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments ;
- Les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels et en particulier les logements de fonction des gardiens. ;
- Les aménagements visant à améliorer la qualité du site de type parkings, circuits de promenade, panneaux informatifs... ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;
- Les constructions légères de loisirs (faré ou case, bancs, table de pique-nique, rampe de mise à l'eau...) et infrastructures liées aux activités nautiques, portuaires et de pêche (jetée, endigage, ateliers de pêches…) ;

*Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la **zone NM** sont :*

A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation minière :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation **(délibération n°2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord),** à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux activités réalisées en zone NM.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les équipements publics et les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans les zones N et NM :

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies à l'article 15 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones N et NM :

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

TITRE VI - ZONES DE TERRES COUTUMIERES

ZONE TC : Terre coutumière

Les zones en terres coutumières représentant 21 % du territoire de Kaala-Gomen, sont concernées par l'habitat tribal et leur extension future, par les zones dédiées à l'activité agricole, par les zones à protéger en fonction de leur caractéristique (secteurs de fortes pentes, paysage à préserver....).

Les zones en terres coutumières constituées par les zones de réserves, leur agrandissement, les GDPL (Groupement de Droit Particulier Local) et terres attribuées aux clans sont des terres de droit coutumier ne répondant pas à la législation en vigueur dans les terres de droit commun.
Ainsi le permis de construire n'est pas demandé lors de la réalisation de toute construction dans ces terres de droit particulier. Tout aménagement, ou construction doit se réaliser en accord avec les autorités coutumières compétentes.
Selon la ***délibération n°2016-258/APN du 28 octobre 2016*** portant réglementation du permis de construire : « A l'intérieur des terres coutumières ou sur les terres rétrocédées à des clans ou à des groupements de droit particulier, restent soumises à déclaration ou autorisation, en fonction de la nomenclature dont elles relèvent les *installations classées pour la protection de l'environnemen*t. Il en est de même pour l'ensemble des autorisations nécessaires à l'*exploitation des établissements recevant du public* ou à l'implantation des *opérations relevant de l'urbanisme commercial*. »

Cependant, pour une organisation du territoire rationnelle, les zones de terres coutumières sont intégrées au présent règlement de PUD et à son zonage.

Les PPE (Périmètres de Protection des Eaux) sont annexés ; l'habitat et les projets agricoles près des captages et forages seront déconseillés afin d'éviter la pollution de l'eau distribuée.