



Plan d'urbanisme Directeur

REGLEMENT



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**6**

ARTICLE 1 – LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR	7
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESENTATION DU REGLEMENT	8
ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES	12
ARTICLE 5 – INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	12
ARTICLE 6 – INSTALLATION D'OUVRAGES TECHNIQUES	12
ARTICLE 7 – ETUDES D'IMPACT	12
ARTICLE 8 – ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE	12
ARTICLE 9 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	13
ARTICLE 10 – CERTIFICAT D'URBANISME	13
ARTICLE 11 – PROTECTION DES COURS D'EAU	13
ARTICLE 12 – DOMAINE PUBLIC MARITIME	14
ARTICLE 13 – SERVITUDES PUBLIQUES	14
ARTICLE 14 – REGLES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE	14
ARTICLE 15 – LIMITES SEPARATIVES	15
DEFINITIONS	16

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**17**

Z O N E U A	18
CARACTERE DE LA ZONE	18
ARTICLE UA1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	18
ARTICLE UA2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	18
ARTICLE UA3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	20
ARTICLE UA4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	20
ARTICLE UA5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	22
ARTICLE UA6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	22
ARTICLE UA7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
ARTICLE UA8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	24
ARTICLE UA9 – L'EMPRISE AU SOL	24
ARTICLE UA10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE UA11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	25
ARTICLE UA12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	27
ARTICLE UA13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS	28
ARTICLE UA14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	28
Z O N E U B	29
CARACTERE DE LA ZONE	29
ARTICLE UB1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE UB2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	30

ARTICLE UB3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	31
ARTICLE UB4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	31
ARTICLE UB5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	33
ARTICLE UB6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	33
ARTICLE UB7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	34
ARTICLE UB8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	35
ARTICLE UB9 – L'EMPRISE AU SOL	35
ARTICLE UB10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE UB11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	36
ARTICLE UB12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	38
ARTICLE UB13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS	39
ARTICLE UB14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	39
Z O N E U C	40
CARACTERE DE LA ZONE	40
ARTICLE UC1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	40
ARTICLE UC2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	40
ARTICLE UC3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	41
ARTICLE UC4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	42
ARTICLE UC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	43
ARTICLE UC6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	44
ARTICLE UC7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	45
ARTICLE UC8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	46
ARTICLE UC9 – L'EMPRISE AU SOL	46
ARTICLE UC10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE UC11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	47
ARTICLE UC12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	49
ARTICLE UC13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS	49
ARTICLE UC14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	49
Z O N E U I	50
CARACTERE DE LA ZONE	50
ARTICLE UI1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	50
ARTICLE UI2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	50
ARTICLE UI3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC	51
ARTICLE UI4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	52
ARTICLE UI5– LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	53
ARTICLE UI6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	54
ARTICLE UI7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	55
ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	56

ARTICLE UI9 – L'EMPRISE AU SOL	56
ARTICLE UI10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE UI11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	57
ARTICLE UI12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	58
ARTICLE UI13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS	58
ARTICLE UI14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	58
Z O N E U L	59
CARACTERE DE LA ZONE	59
ARTICLE UL1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	59
ARTICLE UL2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	59
ARTICLE UL3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC	60
ARTICLE UL4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	60
ARTICLE UL5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	62
ARTICLE UL6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	62
ARTICLE UL7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	63
ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	64
ARTICLE UL9 – L'EMPRISE AU SOL	64
ARTICLE UL10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	65
ARTICLE UL11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	65
ARTICLE UL12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	68
ARTICLE UL13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS	68
ARTICLE UL14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	68

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **69**

Z O N E N A	70
CARACTERE DE LA ZONE	70
Z O N E N C	71
CARACTERE DE LA ZONE	71
ARTICLE NC1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	71
ARTICLE NC2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	72
ARTICLE NC3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	73
ARTICLE NC4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	73
ARTICLE NC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	75
ARTICLE NC6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	75
ARTICLE NC7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	76
ARTICLE NC8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	77
ARTICLE NC9 – L'EMPRISE AU SOL	77
ARTICLE NC10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	78

ARTICLE NC11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	79
ARTICLE NC12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	80
ARTICLE NC13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS	80
ARTICLE NC14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	80
Z O N E N D	81
CARACTERES DE LA ZONE	81
ARTICLE ND1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	81
ARTICLE ND2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	81
ARTICLE ND3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	83
ARTICLE ND4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	83
ARTICLE ND5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	85
ARTICLE ND6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	85
ARTICLE ND7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	86
ARTICLE ND8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	87
ARTICLE ND9 – L'EMPRISE AU SOL	88
ARTICLE ND10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	88
ARTICLE ND11 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	89
ARTICLE ND12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	89
ARTICLE ND13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS	90
ARTICLE ND14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	90
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES	91
P A C T	94
CARACTERE DE LA ZONE	94
ARTICLE PACT1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON RECOMMANDEES	94
ARTICLE PACT2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RECOMMANDEES	94
ARTICLE PACT3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	95
ARTICLE PACT4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	95
ARTICLE PACT5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	97
ARTICLE PACT6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	98
ARTICLE PACT7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	99
ARTICLE PACT8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	100
ARTICLE PACT9 – L'EMPRISE AU SOL	100
ARTICLE PACT10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	101
ARTICLE PACT11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	101
ARTICLE PACT12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	102
ARTICLE PACT13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS	102
ARTICLE PACT14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	102
Z O N E T C N C	103
CARACTERE DE LA ZONE	103
ARTICLE TCNC1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON RECOMMANDEES	103
ARTICLE TCNC2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES RECOMMANDEES	103

ARTICLE TCNC3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	104
ARTICLE TCNC4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	105
ARTICLE TCNC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	106
ARTICLE TCNC6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	107
ARTICLE TCNC7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	107
ARTICLE TCNC8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	108
ARTICLE TCNC9 – L'EMPRISE AU SOL	108
ARTICLE TCNC10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	108
ARTICLE TCNC11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	108
ARTICLE TCNC12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	109
ARTICLE TCNC13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS	109
ARTICLE TCNC14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	109
Z O N E T C N D	110
CARACTERE DE LA ZONE	110
ARTICLE TCND1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON RECOMMANDEES	110
ARTICLE TCND2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RECOMMANDEES	110
ARTICLE TCND3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	110
ARTICLE TCND4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	111
ARTICLE TCND5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	112
ARTICLE TCND6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	112
ARTICLE TCND7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	112
ARTICLE TCND8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	112
ARTICLE TCND9 – L'EMPRISE AU SOL	112
ARTICLE TCND10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	112
ARTICLE TCND11 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	112
ARTICLE TCND12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT	112
ARTICLE TCND13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS	112
ARTICLE TCND14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	112
TITRE V – ANNEXES	113
P R E S C R I P T I O N S E T	
R E C O M M A N D A T I O N S	
A R C H I T E C T U R A L E S	114
E M P L A C E M E N T S R E S E R V E S	118

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Ponérihouen, conformément à la délibération de la Province Nord n°177/2001-APN du 29 août 2001.

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 ne devra pas déroger sont :

- 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 51-2005/APN du 15 avril 2005 portant réglementation du permis de construire et suivantes,
- La délibération 322/CNC du 12 décembre 2002 portant modification du champ d'application du permis de construire et modifiant la délibération 73 du 21 août 1997 relative à l'architecture 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 52-2005/APN du 15 avril 2005 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement 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,

De plus,

1. L'art.1 al.1 dispose que le permis de construire est « exigé pour toutes constructions, de quelque nature que ce soit, pourvues ou non de fondations, (...), à l'exception de celles érigées dans des terres coutumières ou sur des terres rétrocédées à des clans ou à des groupements de droit particulier local (GDPL) ».
2. Le Plan d'Urbanisme Directeur ne préjuge pas de l'application de la législation et de la réglementation applicables aux installations et établissements classés pour la protection de l'environnement.
3. Sont et demeurent naturellement applicables : les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique.
4. Les dispositions prévues dans ce règlement, concernant les terres coutumières relevant du droit particulier, sont des recommandations applicables et reconnues par tous, une fois le zonage et le règlement approuvés.

ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESENTATION DU REGLEMENT

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections :

- **La nature de l'occupation et de l'utilisation des sols (articles 1 et 2),**
- **Les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13),**
- **Les possibilités d'occupation du sol (articles 14 et 15).**

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 où on trouve les recommandations et prescriptions architecturales, les emplacements réservés.

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 naturelles,
- Le titre IV correspond aux dispositions recommandées en terres coutumières,
- Le titre V correspond aux annexes.

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

ARTICLES 1 ET 2

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 qui apportent des nuisances à l'environnement, ou qui sont dangereux, ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3

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.

ARTICLE 4

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

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible.

ARTICLE 6

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

ARTICLE 7

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

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

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

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

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 couleurs, les toitures et sont données des recommandations en terme d'implantation d'antennes paraboliques, de capteurs solaires. Figure à la fin du règlement une annexe relative à l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 12

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.

Lors d'impossibilités de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

ARTICLE 13

L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE 14

Cet article n'est pas réglementé dans le présent règlement.

Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II :

Zones U	Caractères de la zone	Indice au plan
La zone UA	Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activité. On distingue une zone UA hors d'eau et une zone UAi soumise au risque d'inondation	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA et UAi au plan.
La zone UB	Zone à vocation essentiellement d'habitat ne pouvant accueillir que des services et activités liées à la fonction résidentielle. On distingue une zone UB hors d'eau et une zone UBi soumise au risque d'inondation	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB et UBi au plan
La zone UC	Zone à vocation uniquement d'habitat sur des parcelles de 25 ares. On distingue une zone UC hors d'eau et une zone UCi soumise au risque d'inondation	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC et UCi au plan
La zone UI	Zone à vocation artisanale, industrielle et commerciale. On distingue une zone UI hors d'eau et une zone Uli soumise au risque d'inondation	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice UI et Uli au plan
La zone UL	Zone à vocation de loisirs et de sports. Cette zone comprend deux sous secteurs, une zone consacrée plus particulièrement aux loisirs légers (ULloisirs) et une zone accueillant les infrastructures sportives lourdes (ULsport). On distingue les zones ULloisirs et ULsport hors d'eau et les zones ULloisirsi et ULsporti soumise au risque d'inondation	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice ULloisirs , ULloisirsi , ULsport et ULsporti au plan

Les zones naturelles et forestières N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :

Zones N	Caractères de la zone	Indice au plan
La zone NA	Zones naturelles qui peuvent s'ouvrir à l'urbanisation sans révision du PUD dès que les équipements sont réalisés.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice NA au plan. Les zones NA sont indicées et la réglementation relative à chaque zone NA correspond à la zone U associée. On trouvera les zones NAB , NAC et NAI au plan.

Les zones NC	Zones de ressources naturelles. Elles comprennent les zones agricoles différenciées en trois sous secteurs suivant la potentialité agrologique de chaque zone, et une zone dédiée aux concessions minières qui ne sont pas exploitées actuellement. Certaines de ces zones sont soumises au risque d'inondation : il s'agit de zone NCai et NCbi.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice NC au plan. Elle comprend les secteurs NCa, NCai, NCb, NCbi, NCc, NCminb .
Les zones ND	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). Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice ND au plan. Elle comprend les secteurs ND, NDi, NDt, NDs, NDM, NDMi .

Les zones de terres coutumières PACT et TC, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

Zones Pact et TC	Caractères de la zone	Indice au plan
Les zones PACT	Il s'agit des lieux d'habitat des tribus et leur extension future, qui peuvent regrouper également des services, des équipements et des activités. On distingue une zone PACT hors d'eau et une zone PACTi soumise au risque d'inondation.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice PACT et PACTi au plan.
Les zones TCNC	Les zones de ressources naturelles situées en terres coutumières. Elles comprennent les zones agricoles différenciées en trois sous secteurs suivant la potentialité agrologique de chaque secteur. Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice TCNC au plan. Elle comprend les secteurs TCNCa, TCNCai, TCNCb, TCNCbi et TCNCc .
Les zones TCND	Les zones naturelles situées en terres coutumières à protéger en fonction de la qualité des sites, des milieux naturels ou de leur caractère d'espaces naturels (topographie, présence de risques naturels). On distingue les zones TCND hors d'eau et les zones TCNDi soumises au risque d'inondation.	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice TCND et TCNDi au plan.

ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES

Seules sont admises les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de certains articles des règlements de chaque zone et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – 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.

Les installations classées, quelques soient leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52-2005/APN du 15 avril 2005 et suivantes**) sont soumises aux dispositions de la délibération relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, **art 1 de la délibération n°52-2005/APN du 15 avril 2005** : « *Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments* ».

ARTICLE 6 – INSTALLATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions (postes de distribution publique d'électricité, de téléphone...) pourront faire l'objet de dispositions particulières, notamment en ce qui concerne les surfaces minimales des terrains.

ARTICLE 7 – ETUDES D'IMPACT

A partir d'une surface totale de plancher hors œuvre nette de 3000 m² 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.

La procédure est définie par **la délibération n°98-1990/APN du 26 février 1990**.

ARTICLE 8 – ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Sans préjudice de l'application de la réglementation relative à la sécurité des établissements recevant du public, lorsqu'elle est plus favorable aux personnes à mobilité réduite, toute installation neuve, ouverte au public doit être accessible aux personnes à mobilité réduite, suivant les dispositions de **la délibération 150-97/APN du 20 novembre 1997**.

ARTICLE 9 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Préalablement à l'élaboration et au dépôt de dossier de demande de permis de construire, le demandeur :

- Peut demander auprès de l'autorité compétente une fiche de renseignements d'urbanisme, rappelant les règles d'urbanisme applicables à la parcelle,
- Doit consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (OPT, ENERCAL...) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et de définir les implantations et réservations nécessaires.

ARTICLE 10 – CERTIFICAT D'URBANISME

L'autorité compétente est chargée de délivrer à l'occasion des transferts et des mutations de propriétés foncières, un certificat d'urbanisme qui éclaire les intéressés sur la nature et les possibilités de construction de la zone à laquelle appartient la propriété, ainsi que les servitudes imposées par le PUD.

Il prend la forme suivante :

DEMANDEUR :

Nom du demandeur	
Adresse du demandeur	
N° de dossier	

OBJET DE LA DEMANDE

.....
.....
.....

Commune	
N° de lot	
Lotissement/section	
N° d'inventaire cadastral	
Superficie	
Noms du ou des propriétaires	

Pièce à joindre en double exemplaire :

- Un plan de situation du lot à une échelle appropriée
- L'attestation de désignation cadastrale

ARTICLE 11 – PROTECTION DES COURS D'EAU

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

La délibération 105 du 9 août 1968 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.

ARTICLE 12 – DOMAINE PUBLIC MARITIME

La zone maritime fait l'objet d'autorisation d'occupation et d'affectation selon les dispositions de la ***loi du pays 2001-017 du 11 janvier 2002***. Autorisations qui sont toujours accordées à titre précaire et révocable à la première réquisition de l'administration.

Ces autorisations font l'objet d'une servitude de 10 mètres.

ARTICLE 13 – SERVITUDES PUBLIQUES

Les servitudes sont reportées sur les documents graphiques.

En cas de présence d'une servitude de surplomb et/ou de support d'une ligne haute tension portée sur les documents graphiques, la consultation de la société Enercal est obligatoire avant la délivrance de tout acte administratif (fiches de renseignements d'urbanisme, lotissement, permis de construire).

ARTICLE 14 – 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 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 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.***

- 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 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 15 – LIMITES SEPARATIVES

Dans le présent règlement, par souci de simplicité (la distinction entre limite latérale et de fonds de parcelle n'étant pas toujours évidente), les limites latérales et les limites de fonds de parcelle ne seront pas distinguées et seront traitées également, nous parlerons de limites séparatives dans chaque zone et ce pour l'article 7 qui traite de « l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives ».

DEFINITIONS

Les eaux vannes¹

Les eaux vannes proviennent des cabinets d'aisance.

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, de voiture, etc.).

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

Les eaux pluviales

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

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

L'article 3 de la délibération 322/CNC du 12 décembre 2002 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...).

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :

Il est concerné par l'article 14. Dans le présent règlement, pour chaque zone, cet article n'a pas été réglementé. Cependant, pour information, la définition du COS est la suivante :

Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

¹ 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien qu'il convient de conserver dans ses volumes : habitat aéré présentant un fort caractère rural. De plus, au moment de la mise en place du PUD, cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux publics. Cependant, il est nécessaire de renforcer la qualité architecturale du bâti par des éléments de construction simple, une harmonie dans les couleurs pour donner un caractère de centre villageois à cette zone à forte potentialité.

Il conviendra également d'ajouter de la mixité dans cette zone, pour lui donner son caractère central et pas seulement un caractère résidentiel ; en permettant notamment l'implantation de bâtiments à usage de bureaux, d'hôtel ou de restaurant.

La zone centrale de Ponérihouen, par la présence d'une zone inondable, sera traitée avec deux objectifs différents :

- La zone UA hors d'eau visera à être densifiée,
- La zone UA inondable (UAi) aura pour objectif 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. Dans le cas où la parcelle est partiellement concernée par des crues centennales, les constructions devront être édifiées sur la partie non inondable.

ARTICLE UA1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les constructions à usage agricole,
3. Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005-APN du 15 avril 2005 et suivantes**), qui ne figurent pas à l'article UA 2 ci-dessous,
4. Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone UA,
5. Le stationnement de caravanes,
6. Le camping,
7. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
8. Les habitations légères de loisirs,
9. Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
10. Les terrassements en déblais et en remblais, avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
11. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

Seules sont autorisées les constructions énumérées à l'article UAi2 ci-après.

ARTICLE UA2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

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 :

1. Les lotissements à usage d'habitat,
2. Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipements,
3. Les complexes hôteliers,
4. Les constructions d'intérêt public,
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
6. Les piscines,
7. Les constructions à usage artisanal sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone UA,
8. Les installations classées nouvelles, quel que soit leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n°52/2005-APN du 15 avril 2005**) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone UA. Sont soumis aux dispositions de la délibération relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, **art 1 de la délibération n°52/2005-APN du 15 avril 2005** : « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments* ». **Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement autorisées en zone UA sont :**
 - a) **Les ateliers de fabrication de chaussures, maroquinerie ou travail de cuir de la peau, lorsque le dit atelier est lié à une surface de vente présente dans la zone UA, et lorsque la puissance installée pour alimenter l'ensemble des machines est inférieure à 200 KW,**
 - b) **Les installations de réfrigération ou de compression, en lien avec les activités de la zone UA, soit les commerces, les services, les équipements, les hôtels, les habitations.**
 - c) **Les blanchisseries, les laveries, et les installations de nettoyage à sec.**

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

1. La reconstruction d'un bâtiment sinistré,
2. Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture...),
3. Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes,
4. L'extension des bâtiments existants sous réserve :
 - De respecter l'emprise au sol,
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues,
 - Que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
 - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux,
5. Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement (ou foncièrement) irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations.

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

Dans les zone UA et UAi :

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, et de sécurité des usagers.

Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées en aire de retournement pour les véhicules de sécurité, d'ordures ménagères.

ARTICLE UA4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les zones UA et UAi :

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au fascicule 71 (**« Fourniture et pose de canalisation d'eau, accessoires et branchements », décret n° 79-923 du 16 octobre 1979**) du cahier des prescriptions communes des travaux publics, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements. Toute canalisation de distribution d'eau doit être souterraine.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 où 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 tel que défini dans **la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997** et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.

- b) 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.
 - c) 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**.
 - d) L'évacuation directe des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.

- a) 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.
- b) Lorsque les rejets d'eaux pluviales en provenance des installations classées pour la protection de l'environnement émanant du ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc., un réseau de collecte des eaux pluviales doit être aménagé à la charge du constructeur de la dite Installation Classée pour la Protection de l'Environnement et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales ou doit être aménagées des tranchées drainantes.
- c) 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)**.
- d) Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- e) 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)**.
- f) Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

3. Electricité –Télécommunication-Téledistribution :

- a) Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau électrique.
- b) Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de téledistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine. La technique souterraine sous fourreaux dédiés doit cependant être privilégiée, hormis en zone UAi.
- c) 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 Enercal est obligatoire avant la délivrance du permis de construire pour toute construction.

ARTICLE UA5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

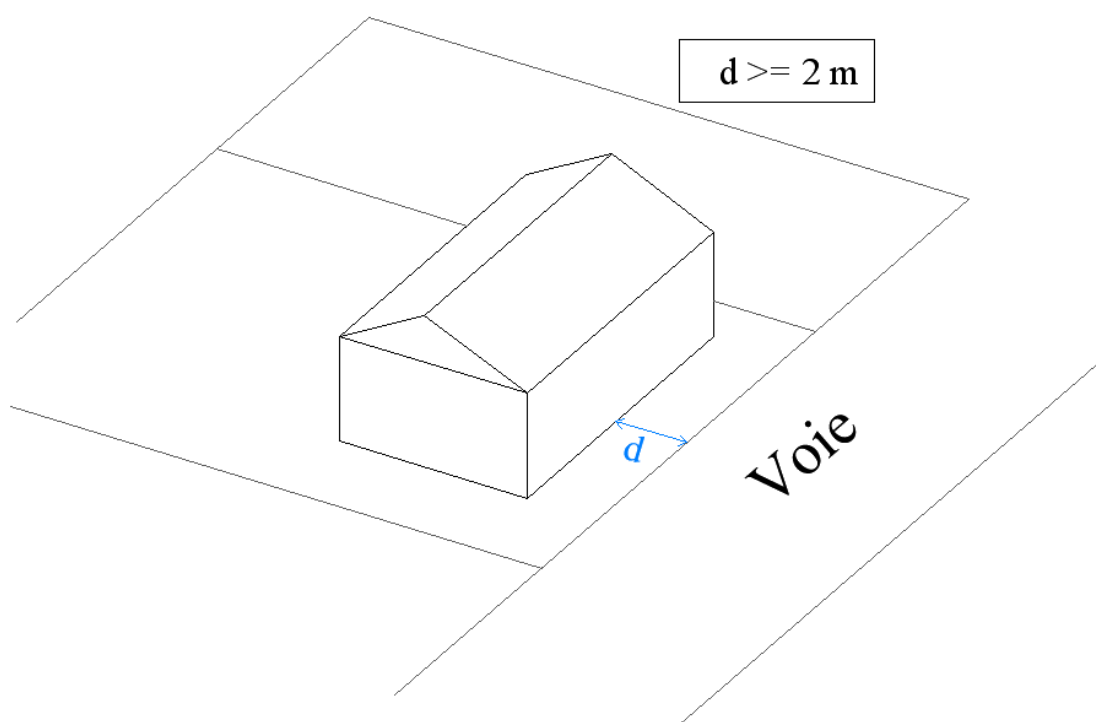
Dans les zones UA et UA_i :

- 1) Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération, tout terrain n'est constructible que si en fonction du type d'assainissement retenu sa superficie est au minimum de :
 - a) 8 ares si le système d'assainissement est collectif,
 - b) 12 ares si le système d'assainissement est non collectif.
- 2) 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 8 ares.

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

Dans les zones UA et UA_i :

1. 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 2 mètres.

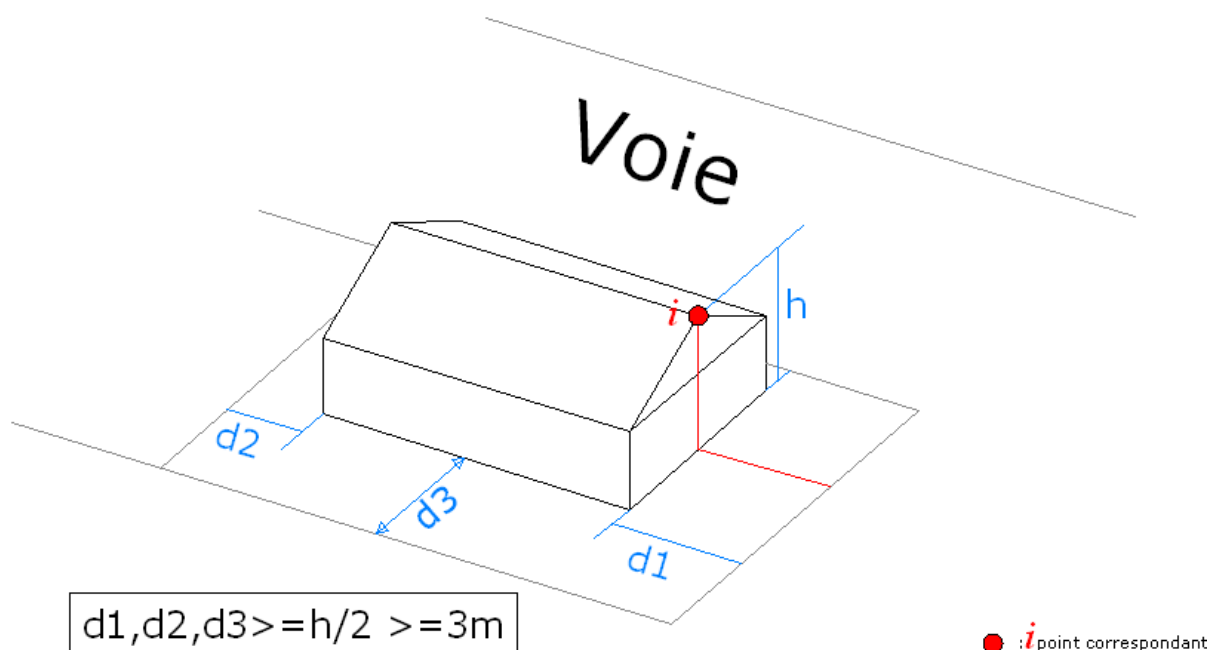


2. En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est portée à 6 mètres.
3. Des clôtures végétales composées de haies vives devront être réalisées en limite d'emprise afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UA7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UA et UAi :

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée sous réserve d'un permis de construire.
2. Tout point d'une construction, doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du point correspondant (i) avec un minimum de 3 mètres.

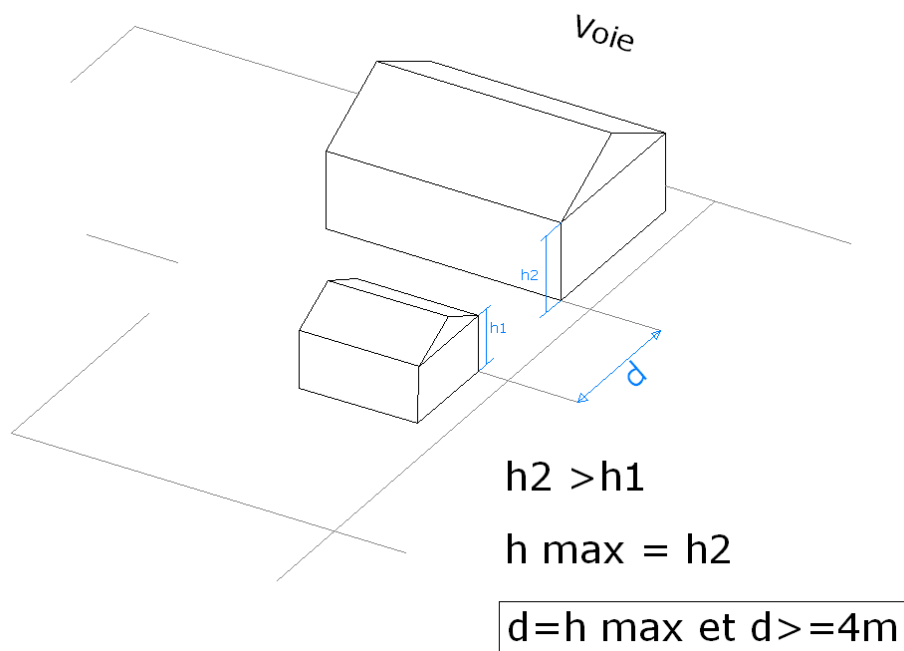


3. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété si leur hauteur n'excède pas 3 mètres et si elles ont pour destination les bâtiments de service (buanderie...), d'annexes ou de garage et si elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la parcelle contiguë.
4. Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.
5. 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 6 mètres.
6. 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.

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

Dans les zones UA et UAi :

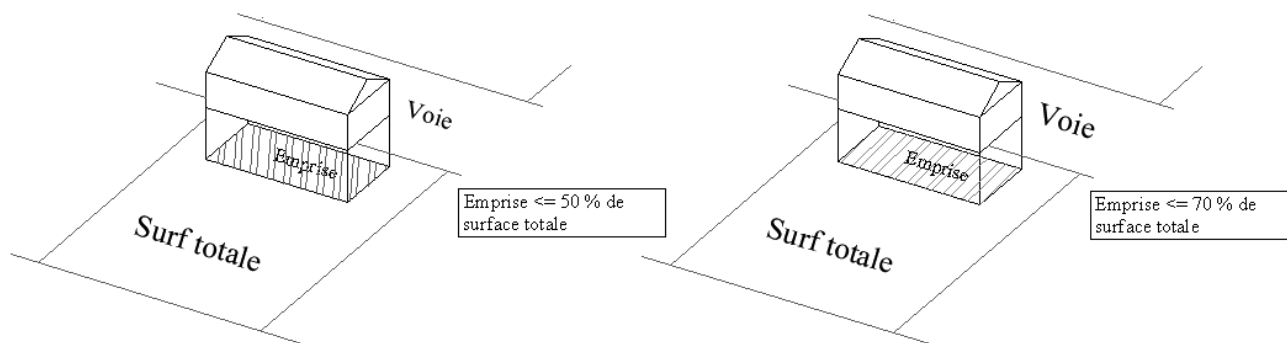
Les constructions non contiguës situées sur une parcelle appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit égale à la hauteur de la façade la plus haute, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.



ARTICLE UA9 – L'EMPRISE AU SOL

Dans les zones UA et UAi :

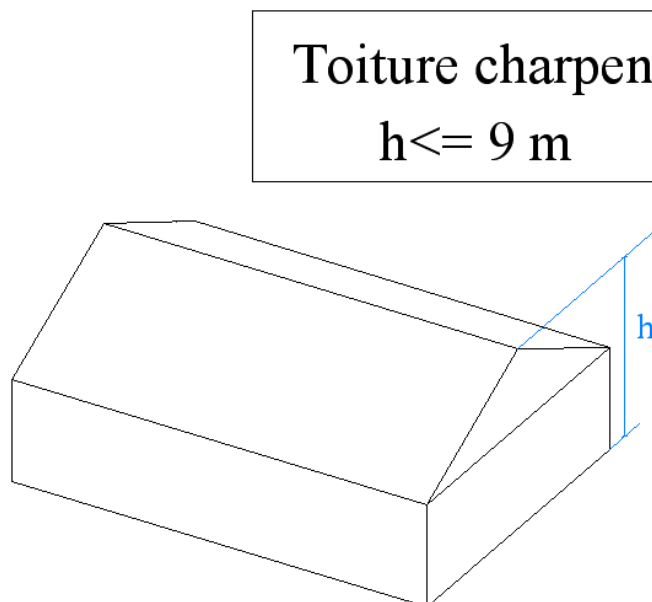
1. Pour les constructions à usage d'habitations, l'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.
2. Pour les constructions à usage de bureaux, à caractère commercial, à vocation touristique (hôtel, restaurant), l'emprise au sol pourra être supérieure à 50 % sans toutefois excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.



ARTICLE UA10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UA et UA_i :

1. La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 9 mètres (R+1).



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

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

Dans les zones UA et UA_i :

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.

2. Dispositions particulières :

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

2.1. Couvertures :

a) Toitures

- Les toitures-terrasses sont proscrites.
- En cas de toiture charpentée, 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 toits à deux ou quatre pans sont conseillés, car plus esthétiques et adaptés au climat local.
- Les toitures sont réalisées en tôle pré-peinte, en tuiles, en chaume, en bois.

b) Débords de la couverture

Les débords de la couverture sont autorisés jusqu'à un mètre.

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.
- La véranda peut être totalement ouverte. Dans le cas d'une véranda fermée (ou partiellement fermée), elle le sera par des persiennes, par des cloisons en clins ou par des vitrages.
- Le mode de protection persienné peut être également utilisé en bandeaux brise soleil.

2.3. Façades :

Les ouvertures

- Les fenêtres ou portes pourront être protégées par des auvents (petit toit en saillie) de tôles ou de bois soit d'utilisation classique abritant une porte ou une fenêtre unique ou en auvent commun abritant plusieurs ouvertures.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs édictées plus bas, elles pourront être de bois ou en aluminium.
- Sont autorisées les grilles de défense en harmonie avec les menuiseries et la façade pris dans une gamme de teinte allant du blanc au beige.

2.4. Détails architecturaux :

a) Frises et festons :

Frises et festons, découpés en motifs stylisés de bois ou de métal, pourront orner les corniches ou border les auvents.

b) Les faîtages :

Les faîtages épis et crêtes en métal ou en bois pourront couronner les toitures.

2.5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture ...) doit être choisie parmi les couleurs énoncées ; elles seront choisies dans des teintes claires dans un souci d'intégration au paysage et pour limiter l'absorption de la chaleur :

- Les couleurs des toitures (si réalisées en tôle) seront de teinte bleue (rappelant la Ponérihouen et la mer à proximité) ou de teinte verte pour une bonne intégration ; le végétal étant un élément fort du centre village. Les toits de couleur rouge sont proscrits.
- Les couleurs des enduits de façade (si ce ne sont pas des constructions traditionnelles) devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des menuiseries devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des clôtures (grillages, clôtures de lattes de bois ou fer forgé) seront de teinte verte ou de couleur claire pris dans une gamme allant du crème à la couleur bois.

2.6. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 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 laissant ainsi une perméabilité de 80%.

- Elles seront en fer forgé, bois, aluminium, grillage, PVC ou constituées d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximale de 0,40m. Les barbelés sont proscrits.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.

En façade sur rue :

- Elles devront être doublées d'une haie vive végétale.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

En limite séparative sont autorisés les grillages, qu'il est conseillé de planter d'une haie vive.

2.7. Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinée à la publicité par affiches.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.
- Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée.
- En outre ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

2.8. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue.

ARTICLE UA12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les zones UA et UAi :

1. 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.
2. Les places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle de la construction.
3. Dans les autres cas, il doit être aménagé pour :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** : Une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- b) **Les constructions à usage commercial, de bureaux professionnels (y compris bâtiments publics)** : Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre brute.
- c) **Pour les hôtels et restaurants** : Une place par chambre et une place pour 10 m² de restaurant.
- d) **Pour les établissements recevant du public (salle de spectacles, de réunions, lieux de culte...)** : Une place pour 10 m² de surface accessible au public.
- 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.

ARTICLE UA13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Dans les zones UA et UA_i :

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

ARTICLE UA14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée à l'habitat, avec cependant des commerces de proximité liés à la zone, des équipements publics et des services indispensables à la vie quotidienne des habitants. De plus, au moment de la mise en place du PUD, cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux publics. L'habitat est disposé sur un tissu urbain plus lâche que dans la zone UA. Il s'agira de confirmer sa vocation d'accueil d'habitat avec une mixité légère composée de petits commerces et d'équipements de proximité. Elle ne devra aucunement entrer en concurrence avec la zone UA. La zone UB n'a pas vocation à accueillir des hôtels ou des bureaux. C'est le haut du village et le secteur de Monéo.

Certains secteurs de la zone UB sont soumis au risque d'inondation : l'occupation du sol se fera sous certaines conditions. Dans ces zones, il convient de prévenir le risque humain, de maintenir le libre écoulement des eaux, de prévenir les dommages liés aux activités existantes et futures en zone inondable.

ARTICLE UB1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les constructions à usage agricole,
3. Les installations classées nouvelles, quel que soit leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005-APN du 15 avril 2005 et suivantes**), qui ne figurent pas à l'article UB2 ci-dessous,
4. Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone UB,
5. Les hôtels de plus de trois chambres,
6. Les immeubles de bureaux (comportant plus de trois bureaux),
7. Le stationnement de caravanes,
8. Le camping,
9. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
10. Les habitations légères de loisirs,
11. Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
12. Les terrassements en déblais et en remblais, avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
13. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

En plus des occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UB énumérées ci-dessus, sont également interdits :

- La création et l'extension de sous-sols,
- Les dépôts de matériaux et de conditionnement susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crues,
- Les clôtures en matériaux pleins qui constituent des obstacles au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UB2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappel :

Toute construction, de quelques natures que ce soit, est soumise à permis de construire.

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB sont :

1. Les lotissements à usage d'habitat,
2. Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services et d'équipements,
3. Les constructions d'intérêt public,
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
5. Les piscines,
6. Les constructions à usage artisanal sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone UB,
7. Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005-APN du 15 avril 2005 et suivantes**) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone UB. Sont soumis aux dispositions de la délibération relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, **art 1 de la délibération n°52/2005-APN du 15 avril 2005** : « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments* ». **Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement autorisées en zone UB sont :**
 - a) **Les ateliers de fabrication de chaussures, maroquinerie ou travail de cuir de la peau, lorsque le dit atelier est lié à une surface de vente présente dans la zone UA, et lorsque la puissance installée pour alimenter l'ensemble des machines est inférieure à 200 KW,**
 - b) **Les installations de réfrigération ou de compression, en lien avec les activités de la zone UB, soit les commerces, les services, les équipements, les hôtels, les habitations.**
 - c) **Les blanchisseries, les laveries, et les installations de nettoyage à sec.**

3. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB_i sont :

1. Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services et d'équipements sous réserve :
 - o De dispositions visant à la protection contre les inondations,
 - o D'une prise en compte des impératifs d'écoulement des crues,
 - o Que leur implantation ne crée pas d'obstacle au libre écoulement des eaux,
 - o Que le premier niveau aménagé ou habitable des constructions soit hors d'eau.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
3. Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façade, réfection de toiture, peinture),
4. Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes,
5. Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement (ou foncièrement) irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations,
6. La création ou la modification de murs de clôtures sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux (portail ajourés, grillages...),

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

Dans les zones UB et UBi :

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, et de sécurité des usagers.

Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées en aire de retournement pour les véhicules de sécurité, d'ordures ménagères.

ARTICLE UB4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les zones UB et UBi

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au fascicule 71 (**« Fourniture et pose de canalisation d'eau, accessoires et branchements », décret n° 79-923 du 16 octobre 1979**) du cahier des prescriptions communes des travaux publics, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements. Toute canalisation de distribution d'eau doit être souterraine.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 ou dans l'hypothèse où 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 tel que défini dans **la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997** et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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**.
 - d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
- a) 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.
 - b) Lorsque les rejets d'eaux pluviales en provenance des installations classées pour la protection de l'environnement émanant du ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc., un réseau de collecte des eaux pluviales doit être aménagé à la charge du constructeur de la dite Installation Classée pour la Protection de l'Environnement et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.
 - c) 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)**.
 - d) Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
 - e) 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)**.
 - f) Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

3. Electricité –Télécommunication-Télédistribution :

- a) Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau électrique.
- b) 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, hormis en zone UBi.

- c) 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 Enercal est obligatoire avant la délivrance du permis de construire pour toute construction que ce soit.

ARTICLE UB5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

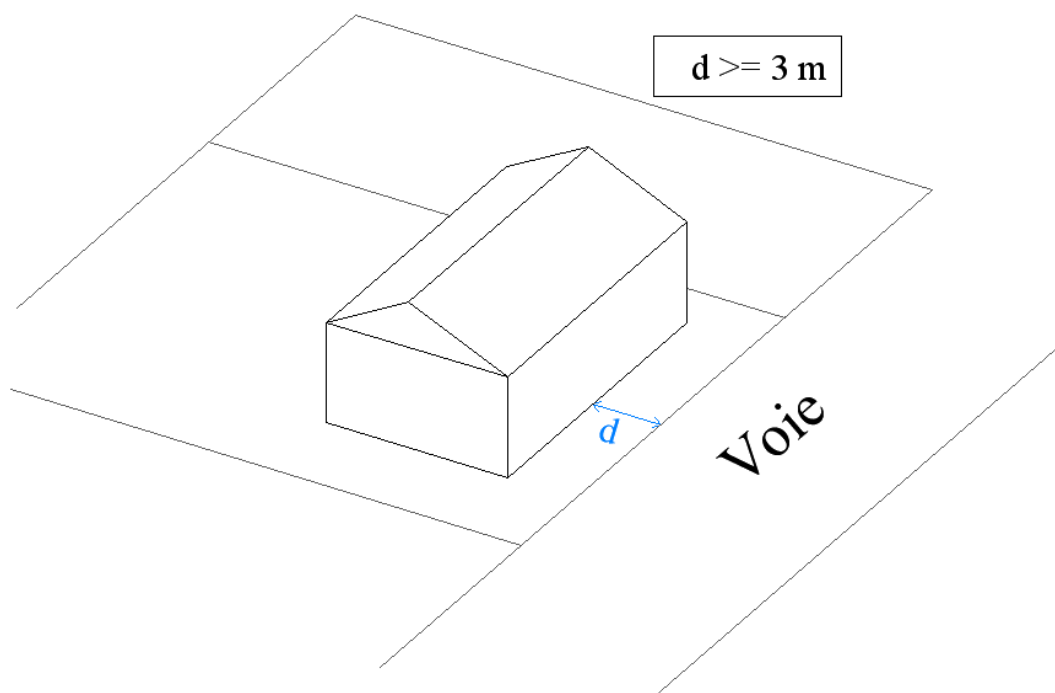
Dans les zones UB et UBi :

- 1) Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération, tout terrain n'est constructible que si sa superficie est au minimum de 15 ares.
- 2) 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 15 ares.

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

Dans les zones UB et UBi :

1. 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 3 mètres.

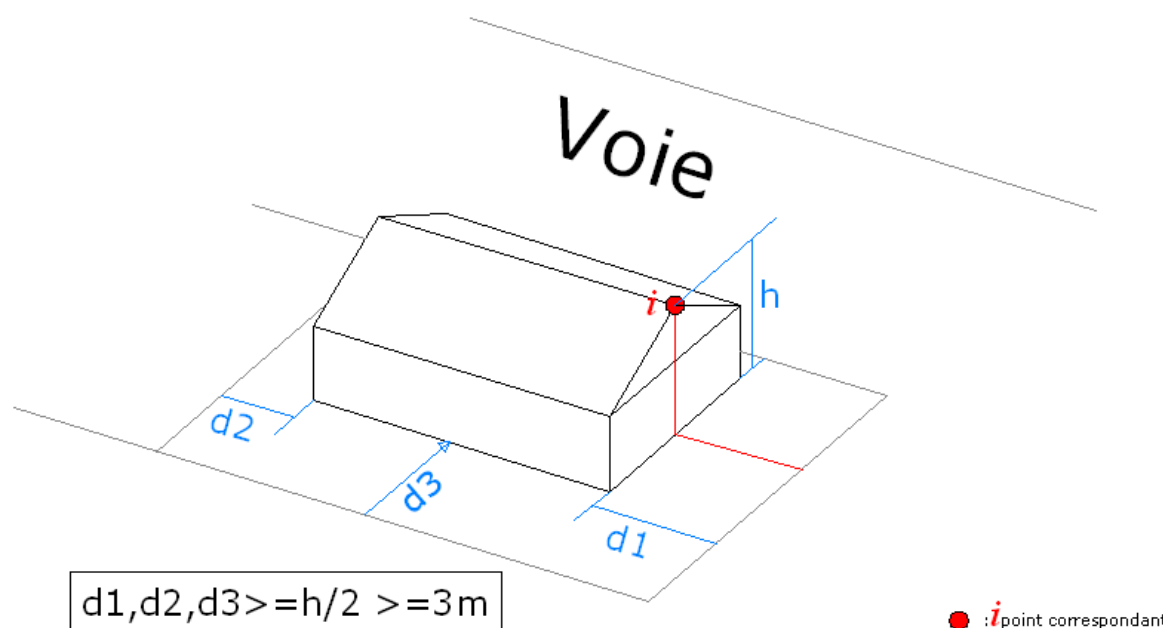


2. En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est portée à 6 mètres.
3. Des clôtures végétales composées de haies vives devront être réalisées en limite d'emprise afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UB7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UB et UB_i :

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée sous réserve d'un permis de construire.
2. Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du point correspondant (i) avec un minimum de 3 mètres.

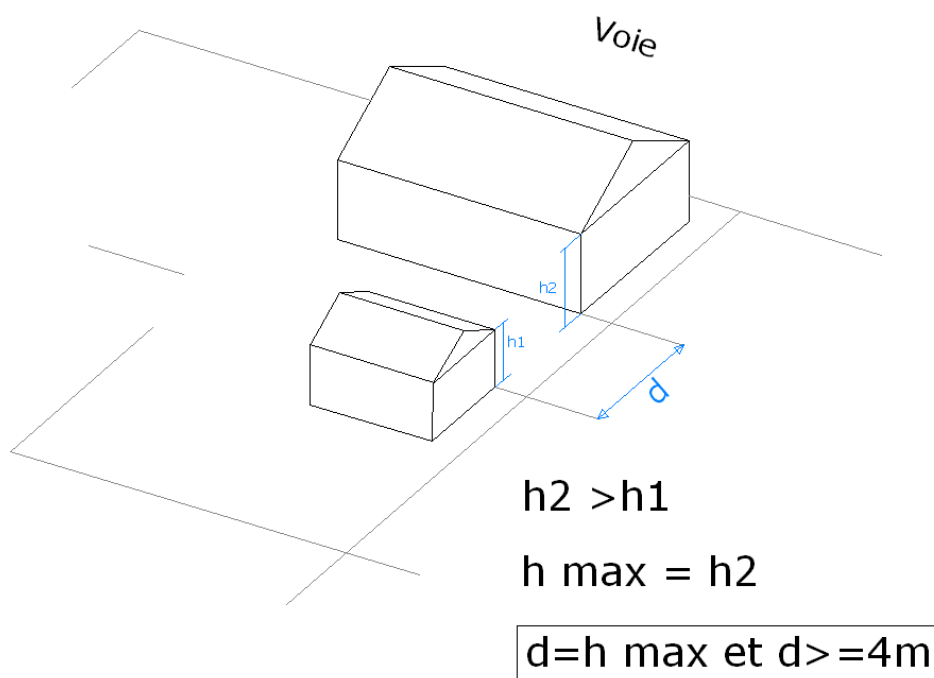


3. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété si leur hauteur n'excède pas 3 mètres et si elles ont pour destination les bâtiments de service (buanderie...), d'annexes ou de garage et si elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la parcelle contiguë.
4. Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.
5. 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 6 mètres.
6. 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.

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

Dans les zones UB et UB1 :

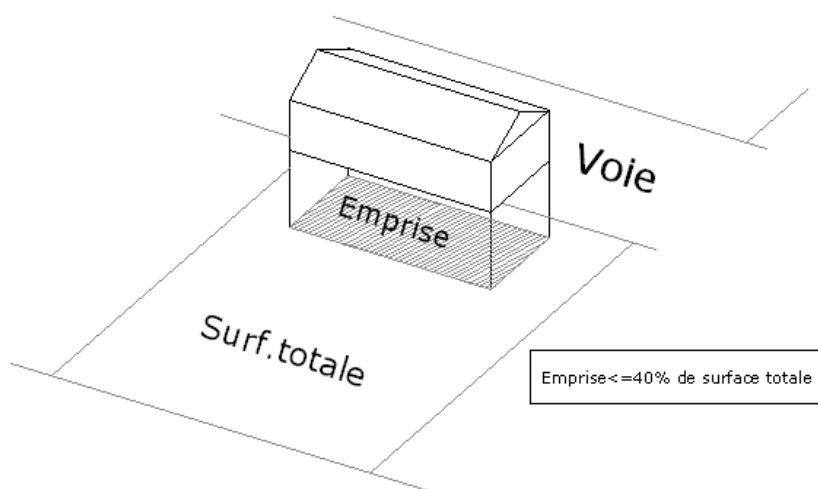
Les constructions non contiguës situées sur une parcelle appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit égale à la hauteur de la façade la plus haute, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.



ARTICLE UB9 – L'EMPRISE AU SOL

Dans les zones UB et UB1 :

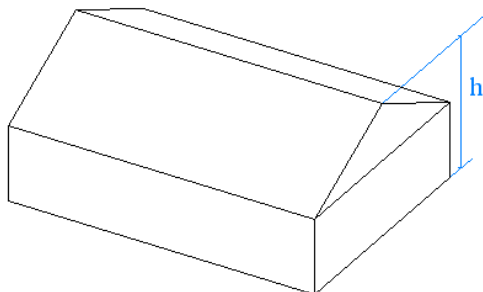
Pour toutes les constructions, l'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la surface totale de la parcelle.



ARTICLE UB10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UB et UBi :

1. La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 6 mètres (Rez-de-chaussée).



Toiture charpentée
 $h \leq 6 \text{ m}$

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

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

Dans les zones UB et UBi

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.

2. Dispositions particulières :

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

2.1. Couvertures :

a) Toitures

- Les toitures-terrasses sont proscrites.
- En cas de toiture charpentée, 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 toits à deux ou quatre pans sont conseillés, car plus esthétiques et adaptés au climat local.
- Les toitures sont réalisées en tôle pré peinte, en tuiles, en chaume, en bois.

b) Débords de la couverture

Les débords de la couverture sont autorisés, jusqu'à un mètre.

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.
- La véranda peut être totalement ouverte. Dans le cas d'une véranda fermée (ou partiellement fermée), elle le sera par des persiennes, par des cloisons en clins ou par des vitrages.
- Le mode de protection persienné peut être également utilisé en bandeaux brise soleil.

2.3. Façades :

Les ouvertures

- Les fenêtres ou portes pourront être protégées par des auvents (petit toit en saillie) de tôles ou de bois soient d'utilisation classique abritant une porte ou une fenêtre unique ou un auvent commun abritant plusieurs ouvertures.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles édictées plus bas, elles pourront être de bois ou en aluminium.
- Sont autorisées les grilles de défense en harmonie avec les couleurs traditionnelles prises dans une gamme de teinte allant du blanc au beige.

2.4. Détails architecturaux :

a) Frises et festons :

Frises et festons, découpés en motifs stylisés de bois ou de métal, pourront orner les corniches ou border les auvents.

b) Les faîtages :

Les faîtages épis et crêtes en métal ou en bois pourront couronner les toitures.

2.5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture ...) doit être choisie parmi les couleurs énoncées :

- Les couleurs des toitures (si elles sont en tôle) seront de teinte bleue (rappelant la Ponérihouen et la mer à proximité) ou de teinte verte pour une bonne intégration, le végétal étant un élément fort du paysage de la Commune. Les toits de couleur rouge sont proscrits.
- Les couleurs des enduits de façade (si ce ne sont pas des constructions traditionnelles) devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des menuiseries devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des clôtures (grillages, clôtures de lattes de bois ou fer forgé) seront de teinte verte ou de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.

2.6. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 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 laissant ainsi une perméabilité de 80%.
- Elles seront en fer forgé, bois, aluminium, grillage, PVC ou constituées d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximale de 0,40m. Les barbelés sont proscrits.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.

En façade sur rue :

- Elles devront être doublées d'une haie vive végétale.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

En limite séparative sont autorisés les grillages, qu'il est conseillé de planter d'une haie vive.

2.7. Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.
- Dans tous les cas, ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée.
- En outre ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

2.8. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue.

ARTICLE UB12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les zones UB et UBi :

1. 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.
2. Les places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle de la construction.
3. Dans les autres cas, il doit être aménagé pour :
 - a) **Les constructions à usage d'habitation** : Une place de stationnement pour 50 m² de surface de hors œuvre brute. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
 - b) **Les constructions à usage commercial, de bureaux professionnels (y compris bâtiments publics)** : Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre brute.
 - c) **Pour les hôtels et restaurants** : Une place par chambre et une place pour 10 m² de restaurant.
 - d) **Pour les établissements recevant du public (salle de spectacles, de réunions, lieux de culte...)** : Une place pour 10 m² de surface accessible au public.

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.

ARTICLE UB13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Dans les zones UB et UBi :

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

ARTICLE UB14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation essentielle d'habitat sur des parcelles de 25 ares minimum, à proximité d'une zone PACT. L'habitat s'organise sur un tissu lâche où le caractère rural est renforcé par une implantation des constructions en retrait des voiries. On pourra trouver des élevages et des cultures artisanales. De plus, au moment de la mise en place du PUD, cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux publics.

Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (UCi) : dans ces zones, l'occupation du sol se fera sous certaines conditions.

ARTICLE UC1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les constructions à usage agricole industriel,
3. Les installations classées nouvelles, quel que soit leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005-APN du 15 avril 2005 et suivantes**)
4. Les entrepôts commerciaux,
5. Les hôtels,
6. Les immeubles de bureaux,
7. Le stationnement de caravanes,
8. Le camping,
9. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
10. Les habitations légères de loisirs,
11. Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
12. Les terrassements en déblais et en remblais, avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
13. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

Seules sont autorisées les constructions énumérées à l'article UCi2.

ARTICLE UC2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

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

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

1. Les lotissements à usage d'habitat intégrant des services publics,
2. Les constructions à usage d'habitat,
3. Les constructions d'intérêt public,
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
5. Les piscines,
6. Les cultures après avis des services communaux compétents,

7. Les élevages individuels et artisanaux sous le seuil de déclaration selon la **délibération n°52/2005-APN du 15 avril 2005 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition que tout soit mis en œuvre par l'exploitant propriétaire pour limiter la gêne occasionnée (odeurs, émanations nocives...) et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale. Sont ainsi autorisés :
- a) Les élevages individuels et artisanaux bovins, porcins, canins comportant moins de 20 animaux,
 - b) Les élevages individuels et artisanaux de lapins, volailles et gibiers à plumes, comportant moins de 2000 têtes.
3. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UCi sont :
- a. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
 - b. Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...),
 - c. Les aménagements visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes,
 - d. L'extension de bâtiment existant sous réserve :
 - De respecter l'emprise au sol de la zone,
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues,
 - Que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
 - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
 - e. La création ou la modification de murs de clôtures sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux (portails ajourés, grillages...).

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

Dans les zones UC et UCi

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic et de sécurité des usagers.

Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. La largeur de l'emprise sera de 10 mètres avec une chaussée de 6m.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées en aire de retournement pour les véhicules de sécurité, d'ordures ménagères.

ARTICLE UC4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les zones UC et UCi

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au fascicule 71 (« **Fourniture et pose de canalisation d'eau, accessoires et branchements** », **décret n° 79-923 du 16 octobre 1979**) du cahier des prescriptions communes des travaux publics, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements. Toute canalisation de distribution d'eau doit être souterraine.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 ou dans l'hypothèse où 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 tel que défini dans **la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997** et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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**.
 - d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
- a) 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.

- b) 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)**.
- c) Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- d) 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)**.
- e) Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

3. Electricité –Télécommunication-Télédistribution :

- a) Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau électrique.
- b) 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 hormis en zone UCi.
- c) 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 Enercal est obligatoire avant la délivrance du permis de construire pour toute construction que ce soit.

ARTICLE UC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

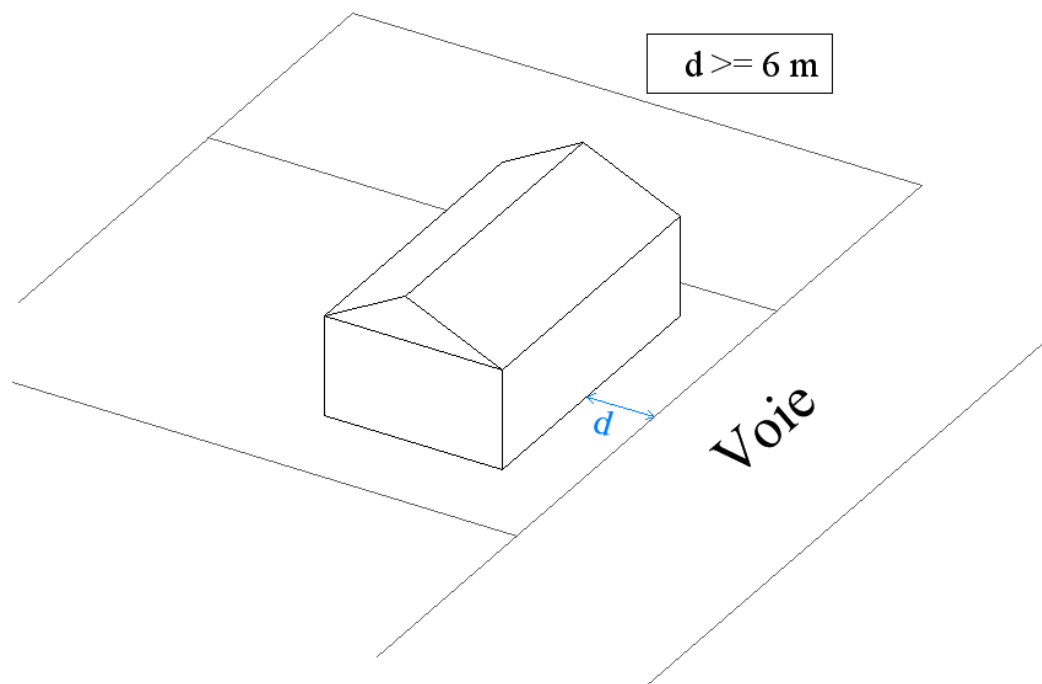
Dans les zones UC et UCi

- 1) Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération, tout terrain n'est constructible que si sa superficie est supérieure à 25 ares.
- 2) 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.

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

Dans les zones UC et UCi

1. 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.

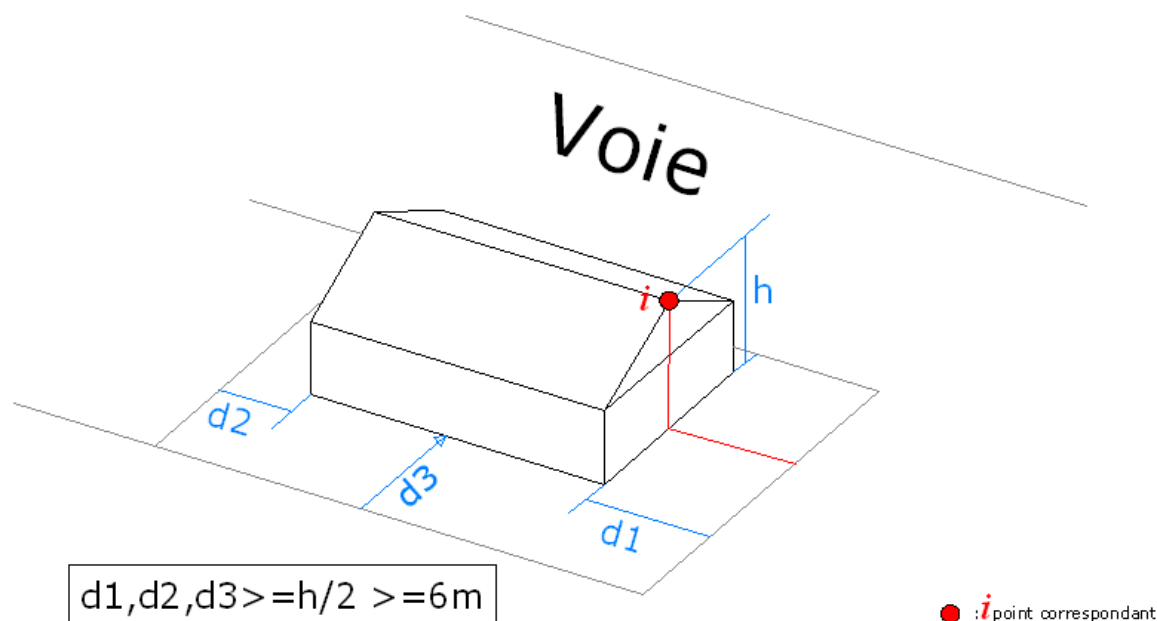


2. En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est également de 6 mètres.
3. Des clôtures végétales composées de haies vives devront être réalisées en limite d'emprise afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UC7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UC et UCi

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée sous réserve d'un permis de construire.
2. Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du point correspondant (i) avec un minimum de 6 mètres.

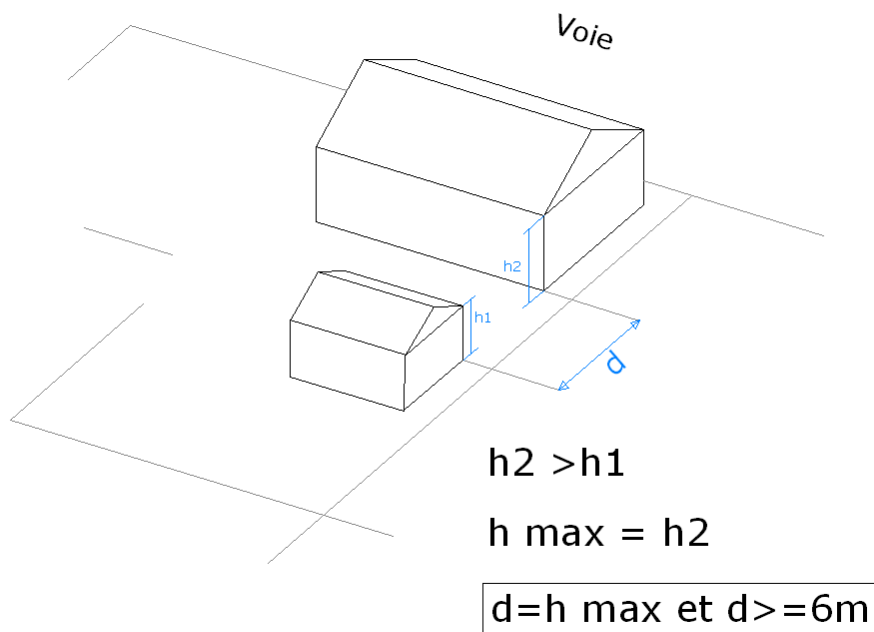


3. Les piscines seront implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.
4. En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est de 6 mètres.
5. Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public.

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

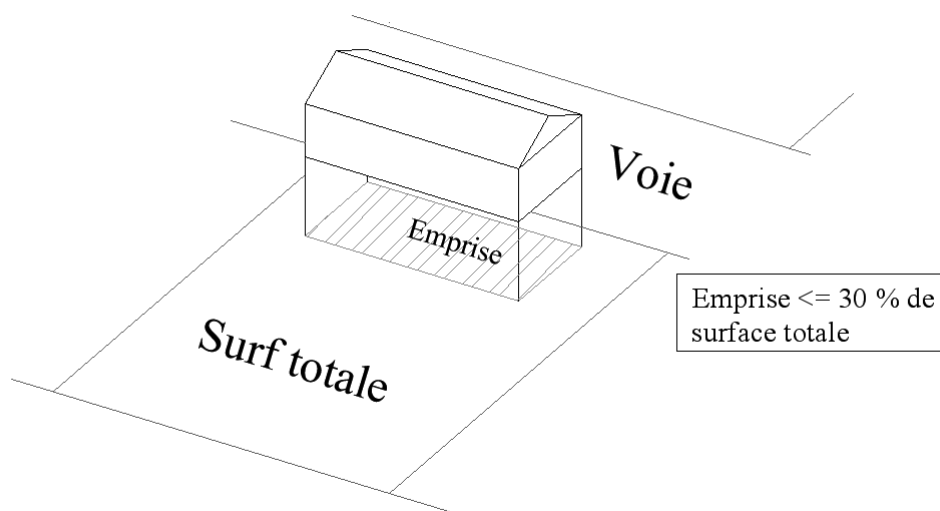
Dans les zones UC et UCi

Les constructions non contiguës situées sur une parcelle appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit égale à la hauteur de la façade la plus haute, sans toutefois être inférieure à 6 mètres.

**ARTICLE UC9 – L'EMPRISE AU SOL**

Dans les zones UC et UCi

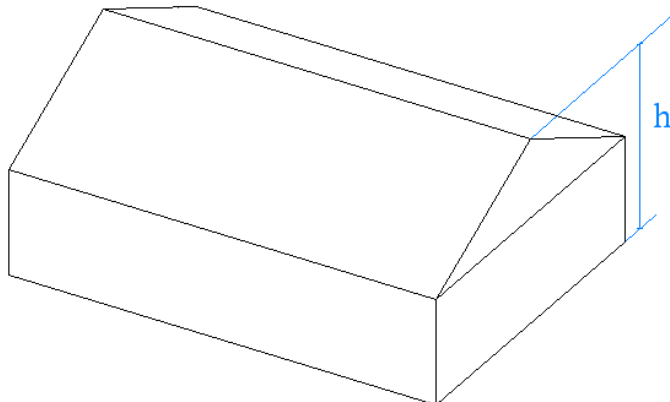
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface totale de la parcelle.



ARTICLE UC10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UC et UCi

1. La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 6 mètres (Rez-de-chaussée).



Toiture charpentée
 $h \leq 6 \text{ m}$

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

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

Dans les zones UC et UCi

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.

2. Dispositions particulières :

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

2.1. Couvertures :

a) Toitures

- Les toitures-terrasses sont prosrites.
- En cas de toiture charpentée, 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 toits à deux ou quatre pans sont conseillés, car plus esthétiques et adaptés au climat local.
- Les toitures sont réalisées en tôle pré peinte, en tuiles, en chaume, en bois.

b) Débords de la couverture

Les débords de la couverture sont autorisés, jusqu'à un mètre.

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.
- La véranda peut être totalement ouverte. Dans le cas d'une véranda fermée (ou partiellement fermée), elle le sera par des persiennes, par des cloisons en clins ou par des vitrages.
- Le mode de protection persienné peut être également utilisé en bandeaux brise soleil.

2.3. Façades :

Les ouvertures

- Les fenêtres ou portes pourront être protégées par des auvents (petit toit en saillie) de tôles ou de bois soient d'utilisation classique abritant une porte ou une fenêtre unique ou un auvent commun abritant plusieurs ouvertures.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles édictées plus bas, elles pourront être de bois ou en aluminium.
- Sont autorisées les grilles de défense en harmonie avec les couleurs traditionnelles prises dans une gamme de teinte allant du blanc au beige.

2.4. Détails architecturaux :

a) Frises et festons :

Frises et festons, découpés en motifs stylisés de bois ou de métal, pourront orner les corniches ou border les auvents.

b) Les faîtages :

Les faîtages épis et crêtes en métal ou en bois pourront couronner les toitures.

2.5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture ...) doit être choisie parmi les couleurs énoncées :

- Les couleurs des toitures (si elles sont en tôle) seront de teinte bleue (rappelant la Ponérihouen et la mer à proximité) ou de teinte verte pour une bonne intégration, le végétal étant un élément fort du paysage de la Commune. Les toits de couleur rouge sont proscrits.
- Les couleurs des enduits de façade (si ce ne sont pas des constructions traditionnelles) devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des menuiseries devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des clôtures (grillages, clôtures de lattes de bois ou fer forgé) seront de teinte verte ou de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.

2.6. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 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.
- Elles seront en fer forgé, bois, aluminium ou constituées de poteaux végétaux.

- Les murs bahuts ne sont pas autorisés.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.

En façade sur rue :

- Elles devront être doublées d'une haie vive végétale.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

En limite séparative sont autorisés les grillages, qu'il est conseillé de planter d'une haie vive.

2.7. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue.

ARTICLE UC12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les zones UC et UCi

1. 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.
2. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
3. Les places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle de la construction ou sur tout terrain situé dans un rayon de 100 m.
4. Il doit être aménagé pour, les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 50 m² de surface de hors œuvre brute. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

ARTICLE UC13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Dans les zones UC et UCi

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

ARTICLE UC14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, non polluantes, des constructions, notamment en lien avec le travail du bois, ainsi que les logements du personnel nécessaire à la surveillance ou à l'entretien des installations. De plus, au moment de la mise en place du PUD, cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux publics.

Cette zone se situe à l'entrée Sud de Ponérihouen :

- A l'Est elle comporte actuellement des établissements à caractère industriel et artisanaux : la Ponéribois, les docks municipaux.
- A l'Ouest on trouve un secteur dédié à l'agriculture (GAPCE, Groupement Agricole des producteurs de la côte est, l'IAC, Institut Agronomique néo Calédonien département café).

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

Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (UIi).

ARTICLE UI1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article UI2.

ARTICLE UI2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

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

2. En **zone UI, sont admises les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après:**

- a. Les constructions à usage d'activités, artisanales, industrielles, de services ou commerciales, les établissements de formation, l'usine de café et les aires de stationnement qui y sont liées, les clôtures, ainsi que les logements du personnel nécessaires à la surveillance ou l'entretien des installations.
- b. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- c. Les aires permanentes de stationnements ouverts au public,
- d. 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.
- e. Les installations classées nouvelles, quel que soit leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005-APN du 15 avril 2005**) à condition de respecter le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale et à la réglementation relatives aux installations classées. Sont soumis aux dispositions de la délibération relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, **art 1 de la délibération n°52/2005-APN** : « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments* ».

3. En zone Uli, sont admises les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :
- a. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sauf si la cause du sinistre est l'inondation,
 - b. Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...),
 - c. Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes,
 - d. L'extension de bâtiment existant sous réserve :
 - De respecter l'emprise au sol de la zone,
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues,
 - Que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
 - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
 - e. La création ou la modification de murs de clôtures sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux (portails ajourés, grillages...),

ARTICLE UI3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

Dans les zones Ui et Uli

- 1. Accès :
 - a. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
 - b. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.
 - c. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.
 - d. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable.
 - e. La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
 - f. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- 2. Voirie :
 - a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
 - b. Toute nouvelle chaussée automobile doit avoir une largeur au moins égale à 5 mètres.
 - c. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UI4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au fascicule 71 (« **Fourniture et pose de canalisation d'eau, accessoires et branchements** », **décret n° 79-923 du 16 octobre 1979**) du cahier des prescriptions communes des travaux publics, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements. Toute canalisation de distribution d'eau doit être souterraine.

2. Réseau incendie :

Un réseau incendie doit être obligatoirement installé pour chaque installation.

3. Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 ou dans l'hypothèse où 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 tel que défini dans **la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997** et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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**.
- d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.

▪ Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être précédé d'un traitement approprié et ne doivent être rejetées au réseau public d'assainissement que les effluents qui sont compatibles avec les caractéristiques du dit réseau après une autorisation municipale de déversement des effluents, qui doit répondre aux prescriptions contenues dans l'arrêté de déclaration ou d'autorisation délivrée par la Province Nord, après instruction du dossier d'installation classée.

- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
 - a. 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. En outre il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

- b. 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)**.
- c. Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- d. 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)**.
- e. Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

4. Electricité –Télécommunication-Télédistribution :

- a) Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau électrique.
- b) Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine, hormis en zone Uli.
- c) 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 Enercal est obligatoire avant la délivrance du permis de construire pour toute construction que ce soit.

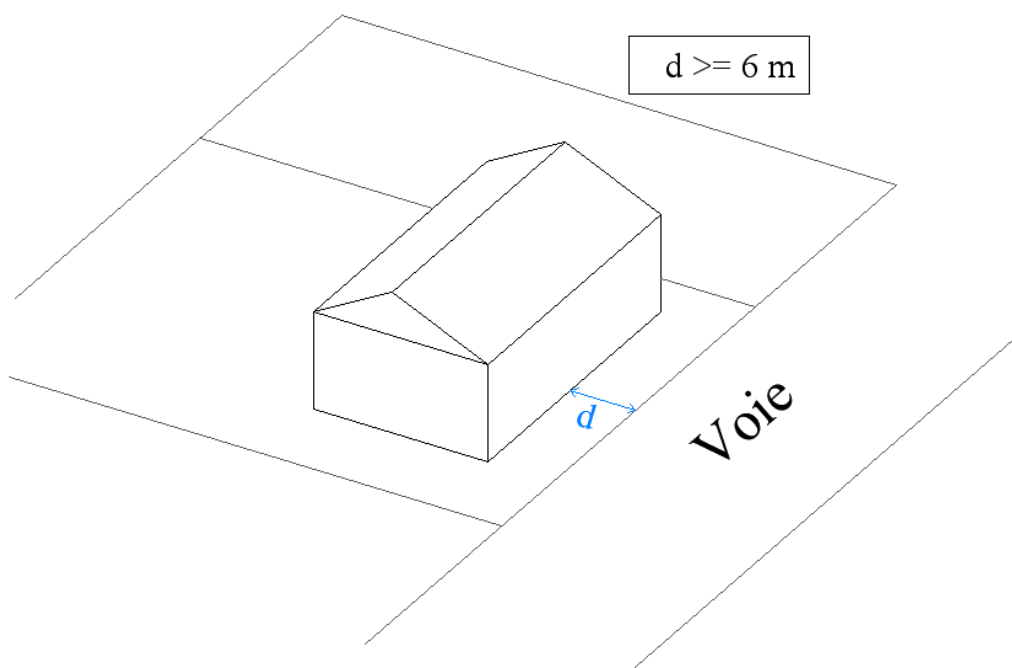
ARTICLE UI5– LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 1) Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération, tout terrain n'est constructible que si sa superficie est au minimum de 15 ares.
- 2) 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 8 ares.

ARTICLE UI6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones UI et Uli

1. 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.

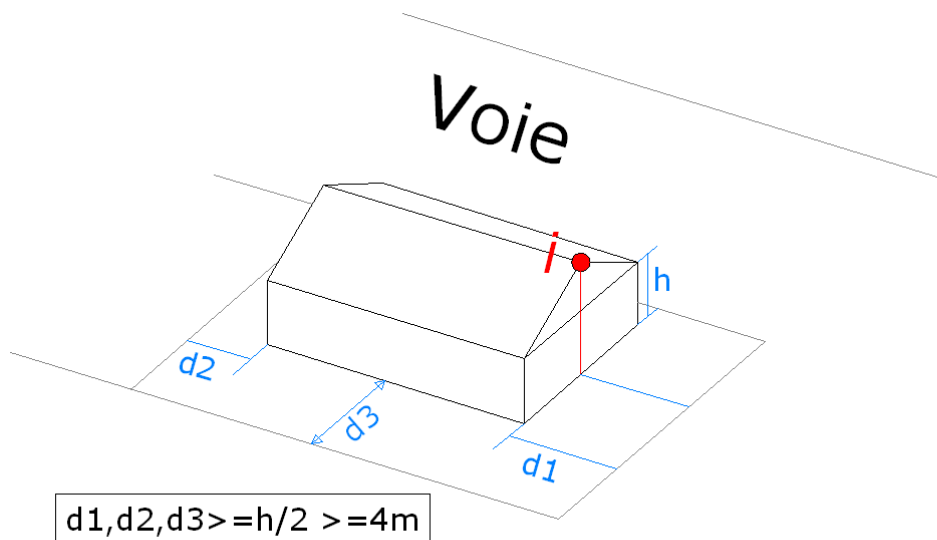


2. En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est portée à 10 mètres.
3. Des clôtures végétales composées de haies vives devront être réalisées en limite d'emprise afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE UI7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UI et Uli

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



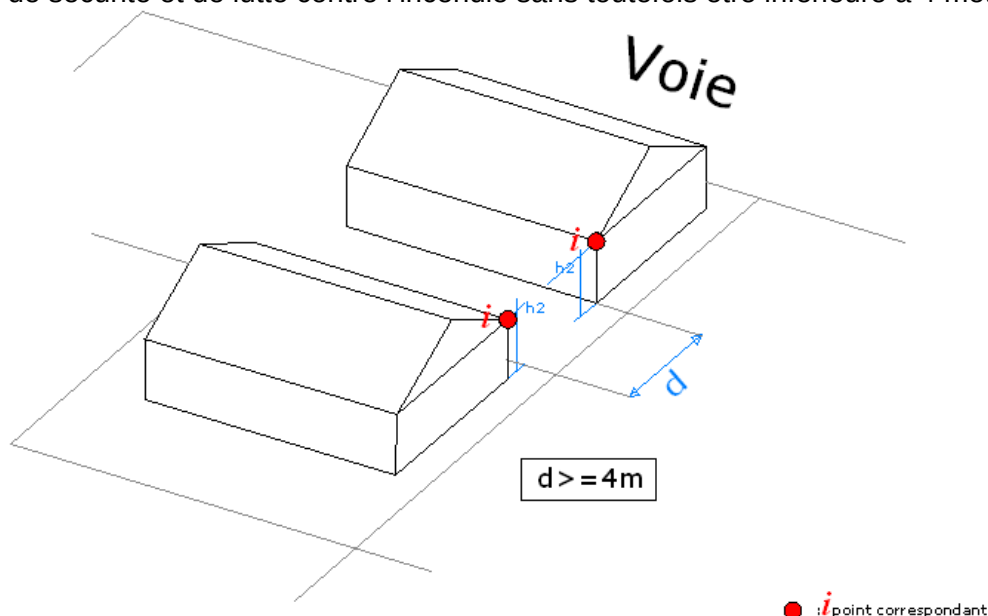
i: point correspondant

2. Lorsque le terrain à construire jouxte une zone d'habitation, le bâtiment doit être construit à 15 mètres des limites séparatives de propriété.
3. 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.
4. 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.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les zones UI et Uli :

1. 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.

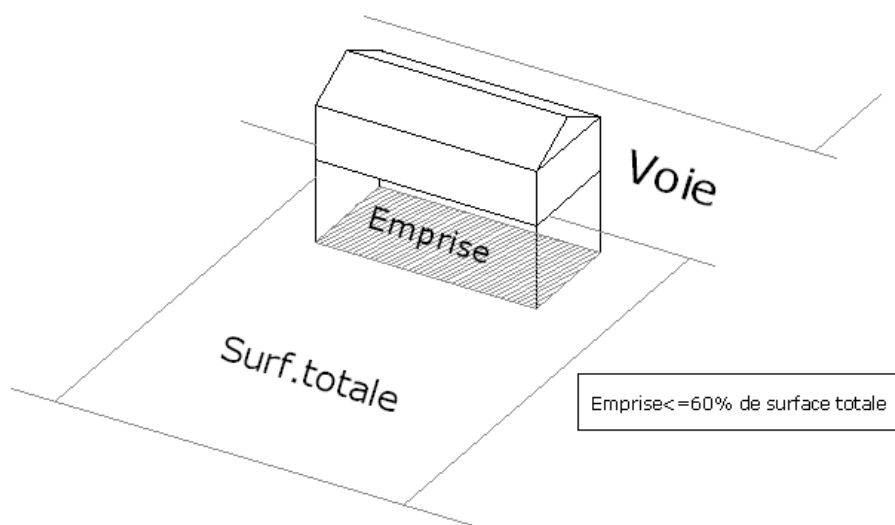


2. Des implantations différentes sont admises, pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public.

ARTICLE UI9 – L'EMPRISE AU SOL

Dans les zones UI et Uli :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

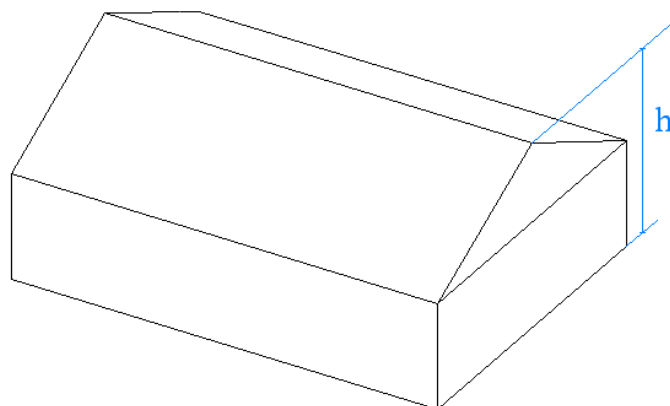


ARTICLE UI10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UI et Uli :

1. La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 9 mètres (R+1).

Toiture charpentée
 $h \leq 9 \text{ m}$



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

ARTICLE UI11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les zones UI et Uli

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.

2. Dispositions particulières

2.1. Couverture

Les débords de la couverture sont autorisés, jusqu'à un mètre.

2.2. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres. Les clôtures pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre et/ou 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 et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

2.3. Inscriptions publicitaires

Leur réalisation doit recevoir un avis de conformité de la municipalité.

ARTICLE UI12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les zones UI et Uli :

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. Les places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle de la construction ou sur tout terrain situé dans un rayon de 100 m.

1. Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :
 - a. Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - b. Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Il doit être aménagé :
 - a. Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre brute.
 - b. Pour les commerces alimentaires : 1 place par tranche de 20 m² de S.H.O.B.
 - c. Pour les commerces hors alimentaires : 1 place par tranche de 20 m² de S.H.O.B.
 - d. Pour les autres activités : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.
 - e. Pour les logements : 2 places de stationnement.

ARTICLE UI13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Dans les zones UI et Uli :

1. 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.
2. Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagé.
3. Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts plantés, à raison d'un arbre de haute tige par 30 m² de terrain libre.

ARTICLE UI14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Caractère de la zone

Cette zone est réservée aux activités sportives et de loisirs. Les terrains sont majoritairement communaux et supportent une grande partie des équipements publics sportifs et d'installations de loisirs légères. De plus, au moment de la mise en place du PUD, cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux publics.

Deux secteurs UL peuvent être distingués :

1. ULsport : Cette zone est celle destinée principalement à recevoir des grosses structures sportives, elle se situe face à la zone industrielle et accueille une salle omnisport. Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (ULsporti) ;
2. ULloisir : Cette zone est destinée à recevoir des installations légères de loisirs et sportives : terrains de boules, observatoire, rampe de mise à l'eau... Elle est située dans le bas village de Ponérihouen, sur les bords de la Ponérihouen, et se trouve souvent confrontée à des inondations, c'est ainsi que les constructions d'importance seront limitées. Est ainsi distingués une zone ULloisiri soumise au risque d'inondation.

ARTICLE UL1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones ULsport, ULsporti, ULloisir et ULloisiri :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article UL2.

ARTICLE UL2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises en zone **ULsport et ULsporti** les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après:
 - a. Les constructions et installations à usage d'équipements publics de sports, de loisirs, culturel ou socioculturel à condition de respecter les dispositions **de la délibération provinciale n°96/2000 du 22 août 2000 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public** ;
 - b. 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, des équipements publics ;
 - c. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ;
 - d. Les aires permanentes de stationnements ouverts au public.
2. Sont admises en zone **ULloisir et ULloisiri** les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après:
 - a. Les aménagements et équipements de loisirs légers (banc, table d'orientation, rampe de mise à l'eau, deck, belvédère, aire de pique nique pouvant être couverte par une structure de type case mélanésienne ou faré..) ;
 - b. Les terrains de jeux non couverts et ouverts au public : jeux de boules, terrain de hand-ball, de football ;
 - c. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ;

- d. Les aires permanentes de stationnements ouverts au public.

ARTICLE UL3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

Dans les zones ULsport, ULsporti, ULloisir et ULloisiri :

1. Accès :

- a. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.
- c. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.
- d. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable.
- e. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :

- a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b. Toute nouvelle chaussée automobile doit avoir une largeur au moins égale à 5 mètres.
- c. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UL4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les zones ULsport et ULsporti :

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au fascicule 71 (**« Fourniture et pose de canalisation d'eau, accessoires et branchements », décret n° 79-923 du 16 octobre 1979**) du cahier des prescriptions communes des travaux publics, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements. Toute canalisation de distribution d'eau doit être souterraine.

2. Réseau incendie :

Un réseau incendie doit être obligatoirement installé pour chaque installation.

3. Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 ou dans l'hypothèse où 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 tel que défini dans **la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997** et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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**.
 - d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
- a. Les eaux provenant des piscines ou des 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. En outre il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
 - b. 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)**.
 - c. Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
 - d. 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)**.
 - e. Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

5. Electricité –Télécommunication-Télédistribution :

- a) Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau électrique.
- b) Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine, hormis en zone ULsporti.

- c) 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 Enercal est obligatoire avant la délivrance du permis de construire pour toute construction que ce soit.

Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

Eclairage public : Dans le cadre d'un aménagement collectif ou de la réalisation d'un équipement public, un éclairage spécifique peut être exigé à l'occasion du projet.

ARTICLE UL5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones ULsport et ULsporti :

1. Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération, tout terrain n'est constructible que si sa superficie est au minimum de 12 ares.
2. 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 8 ares.

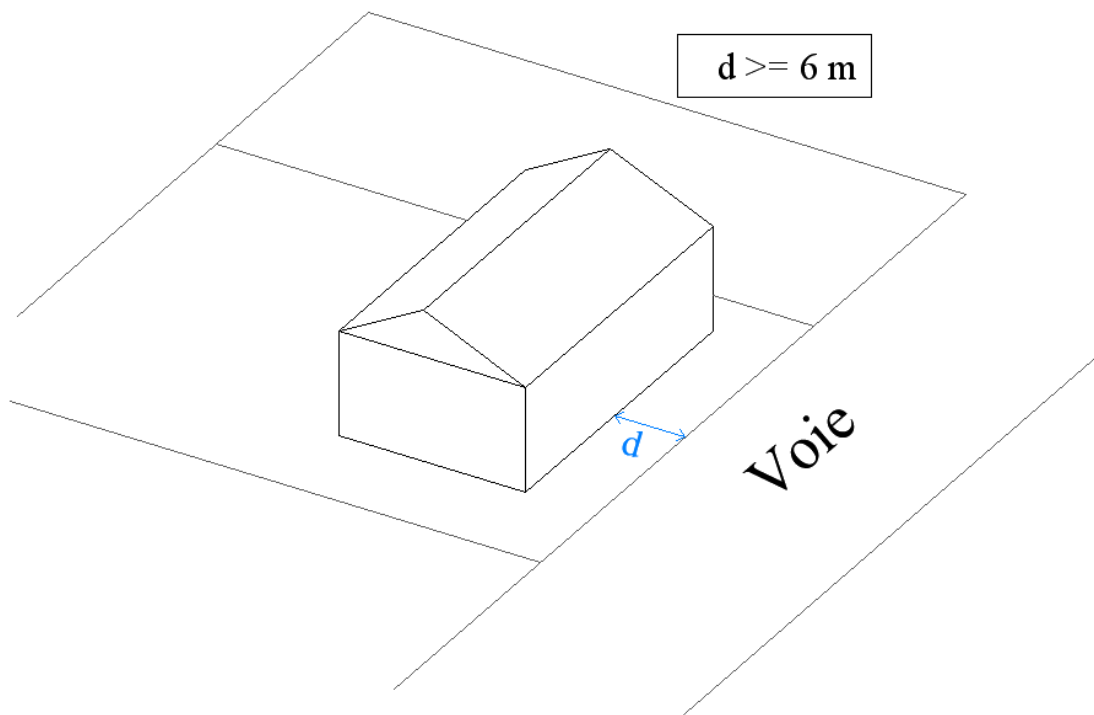
Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération nécessitant un bloc sanitaire, le terrain sera constructible si sa superficie est au minimum de 12 ares.

ARTICLE UL6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones ULsport et ULsporti :

1. 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.



2. En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est également à 6 mètres.
3. Des clôtures végétales composées de haies vives devront être réalisées en limite d'emprise afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

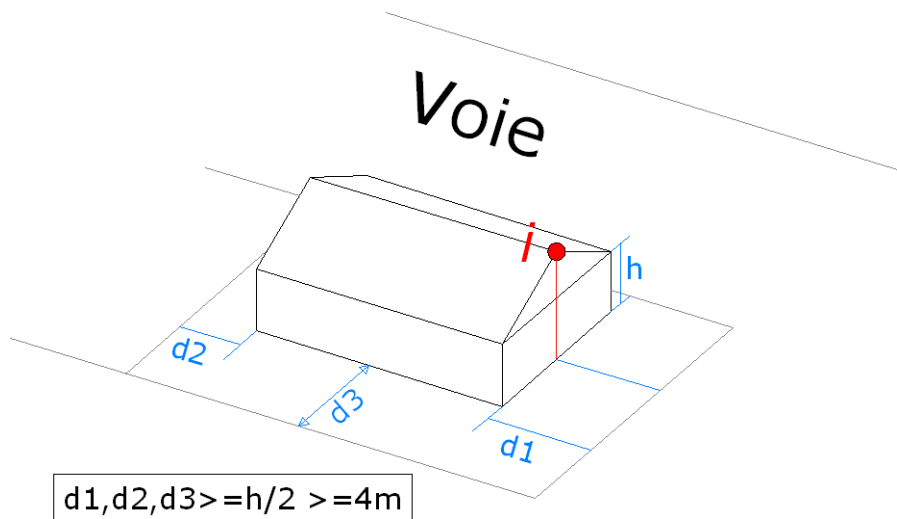
Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UL7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones ULsport et ULsporti :

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



i: point correspondant

2. 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 6 mètres.
3. 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.

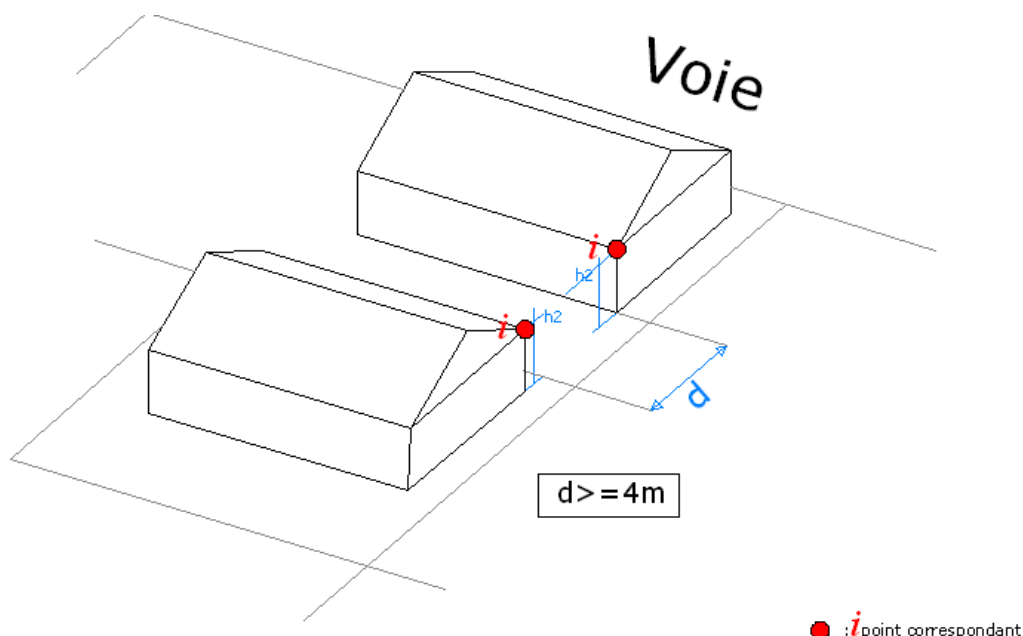
Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les zones ULsport et ULsporti :

1. 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.



2. 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.

Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UL9 – L'EMPRISE AU SOL

Dans les zones ULsport, ULsporti, ULloisir et ULloisiri :

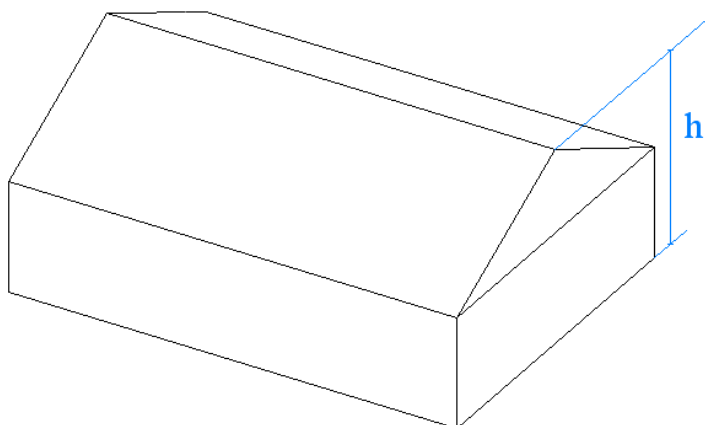
Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UL10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones ULsport et ULsporti :

1. La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 15 mètres.

Toiture charpentée
 $h \leq 15 \text{ m}$



2. Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte dans la hauteur.
3. En cas de toiture charpentée, la pente de celle-ci doit être supérieure ou égale à 15 %.

Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UL11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les zones ULsport et ULsporti :

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.

2. Dispositions particulières :

2.1. Couvertures :

c) Toitures

- Les toitures-terrasses sont proscrites.
- En cas de toiture charpentée, la pente doit être supérieure ou égale à 15 %.

- 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 toits à deux ou quatre pans sont conseillés.
- Les toitures sont réalisées en tôle pré peinte ou en tuile.

d) Débords de la couverture

Les débords de la couverture sont autorisés, jusqu'à un mètre.

2.2. Façades :

Les ouvertures

- Les fenêtres ou portes pourront être protégées par des auvents (petit toit en saillie) de tôles ou de bois soient d'utilisation classique abritant une porte ou une fenêtre unique ou un auvent commun abritant plusieurs ouvertures.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs édictées plus bas, elles pourront être de bois ou en aluminium.
- Sont autorisées les grilles de défense en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

2.3. Détails architecturaux :

a) Frises et festons :

Frises et festons, découpés en motifs stylisés de bois ou de métal, pourront orner les corniches ou border les auvents.

b) Les faîtages :

Les faîtages épis et crêtes en métal pourront couronner les toitures.

2.4. Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture ...) doit être choisie parmi les couleurs énoncées :

- Les couleurs des toitures seront de teinte bleue (rappelant la Ponérihouen et la mer à proximité) ou de teinte verte pour une bonne intégration ; le végétal étant un élément fort du paysage de la Commune. Les toits de couleur rouge brique sont proscrits.
- Les couleurs des enduits de façade devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des menuiseries devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des clôtures (grillages, clôtures de lattes de bois ou fer forgé) seront de teinte verte ou de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.

2.5. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 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 laissant ainsi une perméabilité de 80%.
- Elles seront en fer forgé, bois, aluminium, grillage, PVC ou constituées d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximale de 0,40m. Les barbelés sont proscrits.
- Elles ne devront en aucun cas être constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.

En façade sur rue :

- Elles devront être doublées d'une haie vive végétale.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

En limite séparative sont autorisés les grillages, qu'il est conseillé de planter d'une haie vive.

2.7. Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.
- Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée.
- En outre ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

2.8. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue.

Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

1. Dispositions générales :

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

2. Dispositions particulières :

2.1. Matériaux :

L'utilisation du bois sera privilégiée dans la réalisation d'aménagements ponctuels (tables de pique-nique, bancs...).

2.2. : Constructions légères:

Les aires de pique-nique pourront s'accompagner de la réalisation de faré ou de case mélanésienne traditionnelle utilisant des matériaux traditionnels (bois, chaume...).

En cas de toiture charpentée, la pente doit être supérieure ou égale à 30 % et pourra s'enorgueillir de flèche faîtière.

ARTICLE UL12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les zones ULsport et ULsporti :

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. Les places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle de la construction ou sur tout terrain situé dans un rayon de 100 m.

1. Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - a. Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - b. Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Il doit être aménagé :
 - a. Pour les établissements recevant du public : une place pour 5 personnes accueillies, une place de stationnement réservée aux handicapés pour 20 personnes accueillies, une place de stationnement pour les transports en commun pour 35 personnes accueillies.
 - b. Il pourra être prévu un parking spécifique (distinct du parking prévu pour le stationnement du public) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement : dans ce cas, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement poids lourds par équipement et d'y réaliser une aire de retournement.
 - c. Pour les logements de fonction : 2 places de stationnement par logement.

Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE UL13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Dans les zones ULsport et ULsporti :

1. Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagé.
2. Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts plantés, à raison d'un arbre de haute tige par 30 m² de terrain libre.

Dans les zones ULloisir et ULloisiri :

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées.

ARTICLE UL14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

La zone NA est une zone naturelle destinée à une urbanisation future proche sous forme de logements, d'activités ou d'équipements. Elle ne possède pas au moment de la mise en place du PUD des équipements suffisants (voirie, assainissement, adduction en eau, équipements publics).

Les constructions pourront être autorisées si l'opération envisagée prend en charge les équipements nécessaires : les constructeurs peuvent faire eux même les équipements ou en payer le coût à la collectivité. La zone NA devient constructible si le demandeur fournit un dossier (contenant un plan d'aménagement de zone, le coût de l'opération ainsi que la répartition des charges financières) présentant l'opération et que celui-ci soit approuvé par une délibération du conseil municipal.

Le règlement est alors identique à celui de la zone urbaine correspondante et ne nécessite donc pas une procédure de modification ou de révision du PUD.

Ainsi, les zones ouvertes à l'urbanisation prennent la réglementation des zones U ayant le même indice :

- **La zone NAB devient UB** et prend la réglementation de la zone UB.
- **La zone NAC devient UC** et prend la réglementation de la zone UC.
- **La zone NAI devient UI** et prend la réglementation de la zone UI.

Ainsi, les opérations d'aménagement, de construction doivent être compatibles avec le projet d'aménagement de la zone. Une opération en zone NA devra faire l'objet d'un plan d'aménagement et de financement. Le schéma d'organisation d'ensemble, localisant notamment la voirie et les principaux équipements, sera arrêté :

- Par la commune lorsque la zone NA couvre plusieurs propriétés foncières,
- Par le pétitionnaire, lorsque la zone NA ne couvre qu'une seule propriété après accord de la commune.

Caractère 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 et sont strictement réservées aux agriculteurs ; elles sont situées dans des terrains de pente modérée (notamment pour les terres de la zone NCa et NCb) : elles représentent la richesse agricole de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

Cette zone NC comprend trois sous zones, qui sont définies suivant leur qualité agrologique nous permettant de définir une aptitude culturale et par conséquent les activités à préconiser ou à limiter (même si celles ci ne sont que recommandations et ne pourront trouver leur place dans un article du règlement à suivre) :

- Elle comprend une **zone NCa**, de bonne qualité agrologique. Ces terres sont principalement situées aux abords des rivières et sont constituées de sols d'alluvions récents et facilement irrigables. Ce sera donc la zone privilégiée pour l'agriculture intensive et l'élevage semi intensif. On distingue des secteurs NCai soumis au risque d'inondation.
- Elle comprend une **zone NCb**, avec des potentialités agrologiques moyennes à médiocres. Elles représentent la majeure partie du territoire communal ; ce sont les terres des pâturages naturels enrichis en légumineuse, les cultures vivrières traditionnelles. Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (NCbi).
- Elle comprend une **zone NCc**, zone de mauvaise qualité agrologique, destinée aux reboisements et aux pâturages naturels.

La zone NC comprend également la zone NCminb, l'indice b signifie qu'elles ne sont pas exploitées actuellement et ne le seront pas dans un proche avenir (plus particulièrement concernant la durée de ce PUD), elles sont uniquement soumises à autorisations. Ainsi bien qu'elles soient indiquées sur le plan de zonagz, elles sont en superposition d'un autre zonage (zones NCa, b, c, zone ND), et c'est le règlement applicable à chaque zonage qui s'appliquera. Ainsi, dans le cas d'une mise (ou remise) en exploitation d'une concession minière, une modification du présent PUD sera nécessaire.

ARTICLE NC1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites dans les zones NCa, NCai et NCbi :

En raison de la bonne qualité agrologique ou du caractère inondable de ces zones, toute construction y est interdite.

Les occupations et utilisations du sol interdites dans les zones NCb et NCc :

1. Les lotissements à usage d'habitation ou industriel,
2. Les campings et les caravanings,
3. Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005 du 15 avril 2005**), qui ne figurent pas à l'article NC2 ci dessous,
4. Les déboisements sans l'avis des services techniques compétents (DDEE),
5. Les morcellements agricoles conduisant à des superficies de parcelles inférieures à 5 ha suivant la **délibération 52/2005 du 15 avril 2005 titre 5** : « Le morcellement agricole est une opération ayant pour objet, ou ayant eu pour effet, de porter le nombre de terrains issus d'une propriété foncière agricole à plus de deux sur une période de moins de 5 ans. Les parcelles issues de cette opération devront mesurer un minimum de 5 hectares et être destinés à

l'exploitation à caractère agricole, pastoral ou forestier. Tout acquéreur de parcelles issues d'un morcellement agricole ne peut effectuer de nouvelles divisions dans un délai inférieur à 5 ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation. »

6. Les dispositions culturelles de nature à favoriser l'érosion.

ARTICLE NC2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone NCa :

En raison de la bonne qualité agrologique, toute construction est interdite.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones NCai et NCbi :

En raison du caractère inondable de ces zones, toute construction est interdite.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones NCb et NCc :

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

1. Les constructions pour le logement des récoltes, du matériel, des animaux,
2. Les constructions pour la production sous serre et/ou sous abri,
3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines) dans la limite de 200 m² de Surface hors œuvre brute.
4. Les constructions ou aménagements permettant les activités « d'accueil à la ferme » (gîtes ruraux) qui constituent l'accessoire des constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m² de Surface hors œuvre brute par unité foncière. Ces constructions doivent être réalisées en contiguïté avec les constructions à usage d'habitation.
5. Les installations classées nouvelles, quel que soit leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005 du 15 avril 2005**) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux activités réalisées en zone NC. Sont soumis aux dispositions de la délibération relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, **art 1 de la délibération n°52/2005-APN du 15 avril 2005** : « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ». **Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement autorisées en zone NC sont :**
 - a. **Les établissements d'élevage de bovins, de porcs, de lapins, de volailles, gibiers à plumes, de chiens**
 - b. **Les couvoirs,**
 - c. **Les installations de balnéation de grands animaux dans le cadre de la lutte contre les parasites externes,**
 - d. **Les silos et installations de stockage de céréales, grains.**
6. Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement en dessous du seuil de déclaration, à l'exclusion des élevages de type familial à condition qu'il soit éloigné au moins de 100 mètres **de la limite** des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones UA, UB, UC, ou zones de PACT)
7. Les boxes ou abris à chevaux dans la limite de 60 mètres carré de Surface hors œuvre brute
8. 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.
9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

ARTICLE NC3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans les zones NCa, NCai, NCb, NCbi et NCc :

1. Accès :

- a. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.
- c. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile et de sécurité des usagers.
- d. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable.

2. Voirie :

- a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE NC4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les zones NCa, NCai et NCbi :

Cet article n'est pas réglementé.

Dans les zones NCb et NCc :

Cet article s'applique pour :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines),
- Les constructions ou aménagements permettant les activités « d'accueil à la ferme » qui constituent l'accessoire des constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m² de SHON par unité foncière.
- Les installations classées,

1. Eau :

Les constructions ou installations autorisées à l'article NC2 doivent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage.

2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduelles 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 tel que défini dans **la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997** et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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**.
 - d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
- a) 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.
 - b) Lorsque les rejets d'eaux pluviales en provenance des installations classées pour la protection de l'environnement émanant du ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc., un réseau de collecte des eaux pluviales doit être aménagé à la charge du constructeur de la dite Installation Classée pour la Protection de l'Environnement et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.
 - c) 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)**.
 - d) Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
 - e) 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)**.
 - f) Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

4. Electricité –Télécommunication-Télédistribution :

- a) Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau électrique.
- b) 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 hormis en zone inondable.
- c) 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 Enercal est obligatoire avant la délivrance du permis de construire pour toute construction que ce soit.

ARTICLE NC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones NCa, NCai et NCbi :

Toute construction est interdite quelque soit la superficie du terrain.

Dans la zone NCb :

Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération, tout terrain n'est constructible que si la parcelle est supérieure ou égale à 50 ha.

Dans la zone NCc :

Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération, tout terrain n'est constructible que si la parcelle est supérieure ou égale à 100 ha.

ARTICLE NC6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

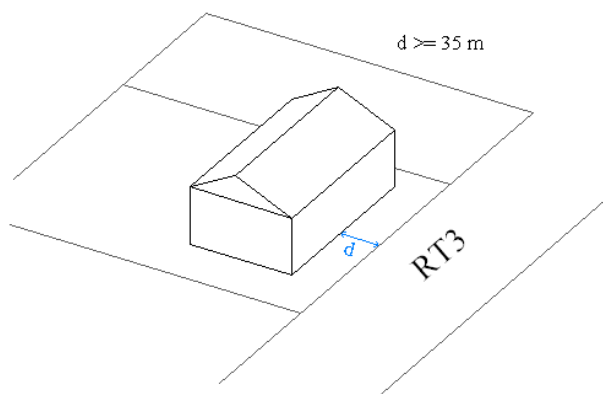
Dans les zones NCa, NCai et NCbi :

Cet article n'est pas réglementé.

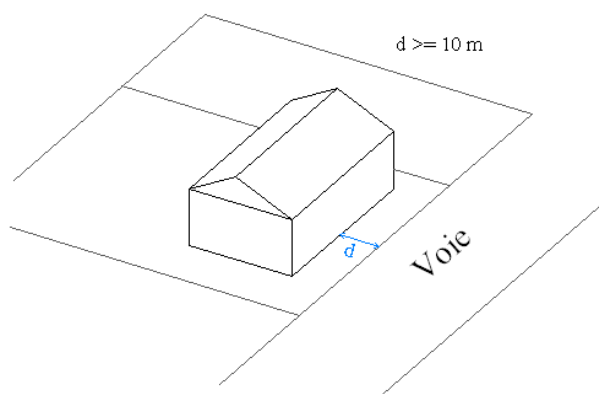
Dans les zones NCb et NCc :

1. Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :
 - **35 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RT3.
 - 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou projetées.

1er cas :



2ème cas :



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

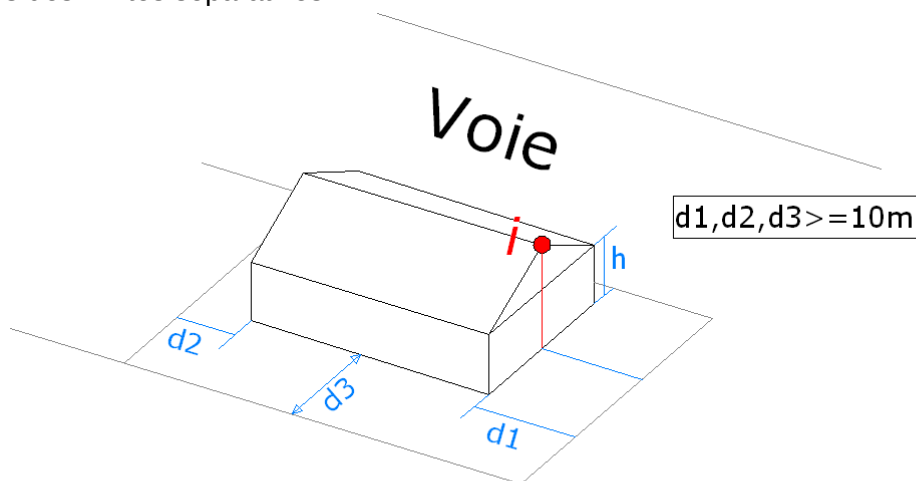
3. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du P.U.D.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones NCa, NCai et NCbi :
Cet article n'est pas réglementé.

Dans les zones NCb et NCc :

- Les constructions autorisées à l'article NC2 seront implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.



i: point correspondant

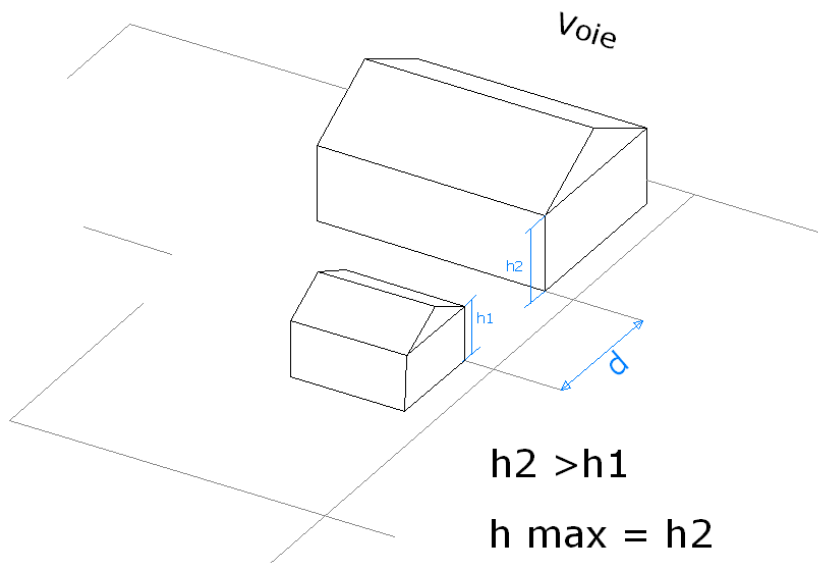
- Une implantation différente peut être admise pour les extensions, les travaux confortatifs et le changement de destination des constructions existantes, ainsi que pour les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire aux services publics.

ARTICLE NC8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les zones NCa, NCai et NCbi :
Cet article n'est pas réglementé.

Dans les zones NCb et NCc :

Les constructions non contiguës situées sur une parcelle appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit égale à la hauteur de la façade la plus haute, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.



$$h_2 > h_1$$

$$h_{\max} = h_2$$

$$d = h_{\max} \text{ et } d \geq 4\text{m}$$

ARTICLE NC9 – L'EMPRISE AU SOL

Dans toutes les zones NC :
Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

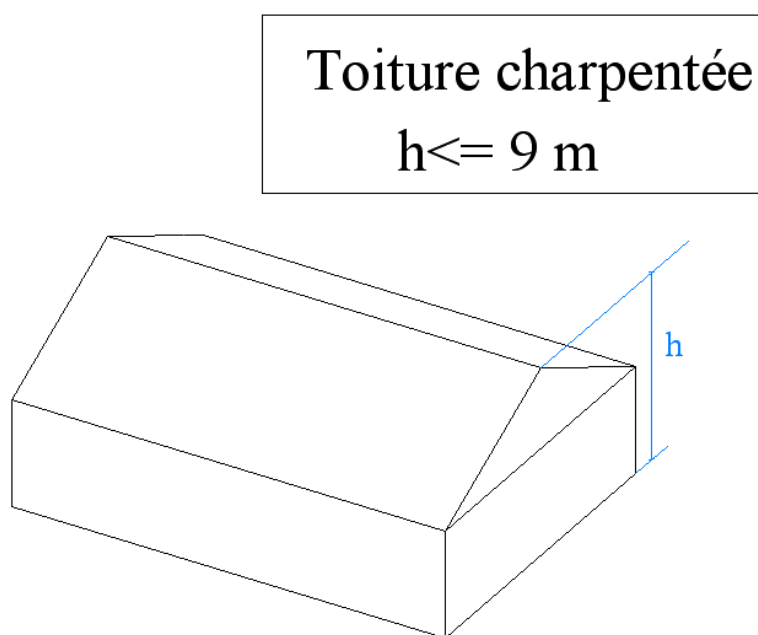
ARTICLE NC10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones NCa, NCai et NCbi :

Cet article n'est pas réglementé.

Dans les zones NCb et NCc :

1. La hauteur maximale des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 9 mètres. La hauteur de rive des constructions n'excédera pas 6 mètres.



2. Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte dans la hauteur.
3. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les zones NCa, NCai et NCbi :

Cet article n'est pas réglementé.

Dans les zones NCb et NCc :

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.

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 parmi les couleurs énoncées :

- Les couleurs des toitures (si elles sont en tôle) seront de teinte verte pour une bonne intégration.
- Les couleurs des enduits de façade (si ce ne sont pas des constructions traditionnelles) devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des menuiseries devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des clôtures (grillages, clôtures de lattes de bois ou fer forgé) seront de teinte verte ou de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige. Les clôtures en bois pourront être laissées en l'état, de couleur bois naturel.

2.3 Clôtures :

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 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 laissant ainsi une perméabilité de 80%.
- Elles seront en fer forgé, bois, aluminium, grillage, PVC ou constituées d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximale de 0,40m. Les barbelés sont proscrits.

En façade sur rue :

- Elles devront s'accompagner d'une haie vive végétale.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

En limite séparative sont autorisés les grillages, qu'il est conseillé de planter d'une haie vive.

ARTICLE NC12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toutes les zones NC :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE NC13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Dans toutes les zones NC :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE NC14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans toutes les zones NC :

Sans objet.

Z O N E N D

Caractères de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle.

La zone **ND** 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).

Elle comporte :

- Un secteur **ND** correspondant plus particulièrement aux secteurs de forte pente de la commune (+de 50 %).
- Un secteur **NDi** soumis au risque d'inondation,
- Un secteur **NDs**, secteur strict dédié à la protection et à la mise en valeur de secteurs particuliers : la réserve spéciale de faune de l'Aoupinié, les périmètres de protection des captages et forages,
- Un secteur **NDt**, secteur dédié au tourisme vert qui correspond au secteur de Tiakan et à l'îlot St Ignace.
- Un secteur **NDM** qui correspond à la zone maritime de la commune, soit les 50 pas géométriques. On distingue un secteur **NDMi** à l'Embouchure de la Ponérihouen soumis au risque d'inondation.

ARTICLE ND1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones ND :

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées en ND2.

ARTICLE ND2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 Dans la zone ND

Sont autorisées :

1. Les clôtures,
2. Les reboisements,
3. Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments,
4. Les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
5. Les aménagements visant à améliorer la qualité du site après avis des services compétents (DDEE) : parking, circuit de promenade, panneaux informatifs...
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
8. Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.

2.2 Dans la zone NDi

Aucune construction n'est autorisée.

2.3 Dans la zone NDs :

Sont autorisées :

1. Les clôtures,
2. Les aménagements visant à améliorer la qualité du site après avis des services compétents (DDEE), parking, circuit de promenade, panneaux informatifs...
3. Les reboisements après avis des services compétents (DDEE),
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

2.4 Dans la zone NDt :

Sont autorisées :

1. Les terrains de campings et les caravanings (le stationnement isolé de caravanes est proscrit),
2. Les habitations légères de loisirs (faré ou case, bancs, table de pique-nique, rampe de mise à l'eau...),
3. Les habitations directement liées à l'activité touristique à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière ou sur une parcelle contiguë à la parcelle où se réalise l'activité touristique,
4. Les parkings,
5. Les clôtures,
6. Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments,
7. Les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels,
8. Les aménagements visant à améliorer la qualité du site après avis des secteurs compétents (DDEE),
9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
11. Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.

2.5 En secteur NDM :

Sont autorisées :

1. Les habitations légères de loisirs (faré ou case, bancs, table de pique nique, rampe de mise à l'eau...)
2. Les clôtures,
3. Les reboisements,
4. Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments,
5. Les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels,
6. Les aménagements visant à améliorer la qualité du site après avis des services compétents (DDEE),
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
9. Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.

2.6 En secteur NDMi :

Aucune construction n'est autorisée.

ARTICLE ND3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans les zones NDi et NDMi :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Dans les zones ND, NDs, NDt, NDM :

1. Accès :

- a. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et la sécurité des usagers.
- c. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable.

2. Voirie :

- a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE ND4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les zones NDi et NDMi :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Dans les zones ND, NDs, NDt, NDM :

Cet article s'applique pour :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines),
- Les constructions ou aménagements de loisirs,
- Les campings et les caravanings (sanitaires et dépendances).

1. Eau :

Les constructions ou installations autorisées à l'article ND2 doivent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage.

2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduelles 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 tel que défini dans **la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997** et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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**.
 - d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
- a) 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.
 - b) 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)**.
 - c) Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
 - d) 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)**.
 - e) Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

3. Electricité –Télécommunication-Télédistribution :

- a) Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau électrique.
- b) Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être enterrés sous fourreaux dédiés, hormis en zone inondable.
- c) 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 Enercal est obligatoire avant la délivrance du permis de construire pour toute construction que ce soit.

ARTICLE ND5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones NDi et NDMi :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Dans les zones ND, NDs, NDt, NDM :

Lors de la division d'un terrain ou pour toute nouvelle opération, tout terrain n'est constructible que si sa superficie est au minimum de 12 ares.

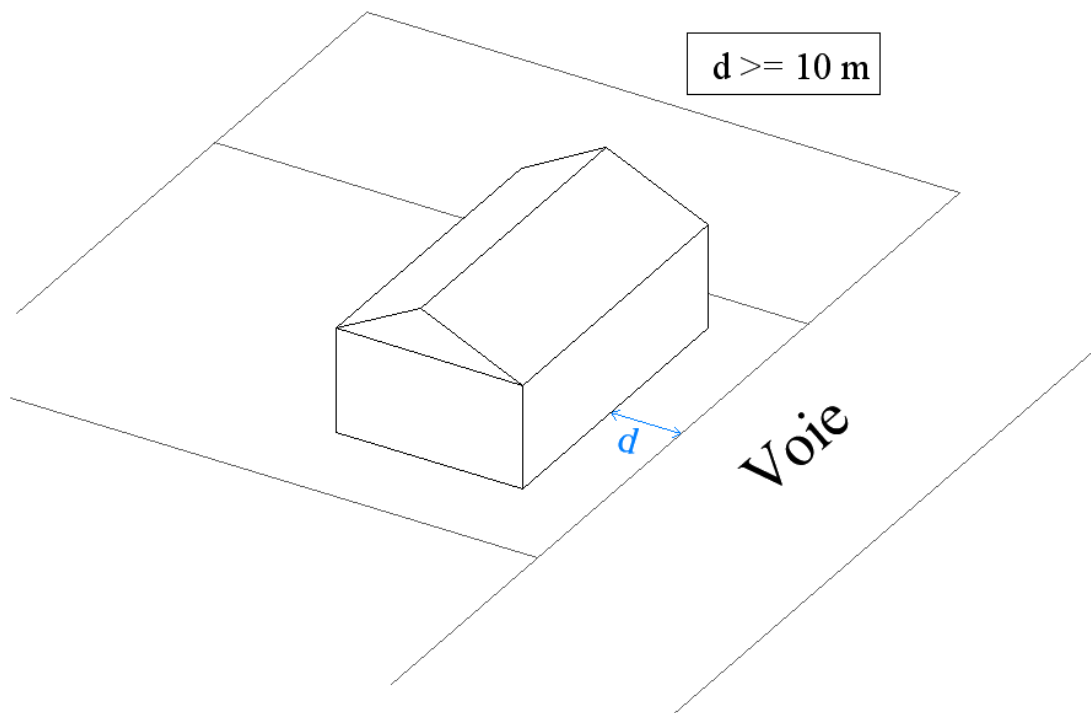
ARTICLE ND6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones NDi et NDMi :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Dans les zones ND, NDs, NDt, NDM :

1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées.



2. En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est également à 10 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

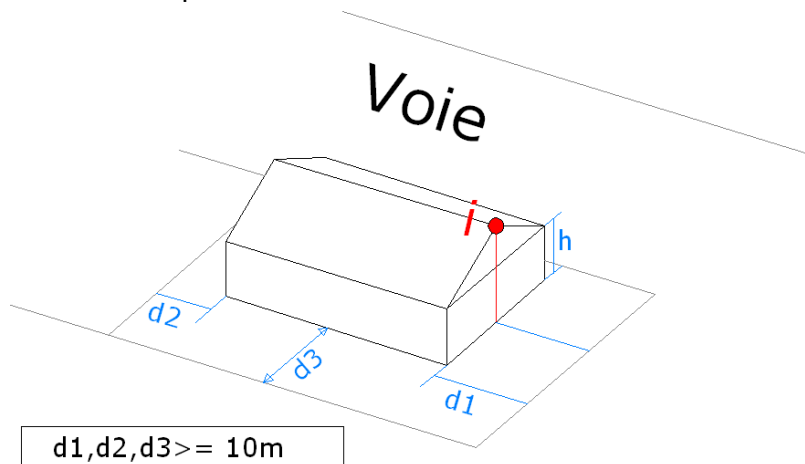
ARTICLE ND7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones NDi et NDMi :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Dans les zones ND, NDs :

1. Les constructions autorisées à l'article ND2 seront implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.



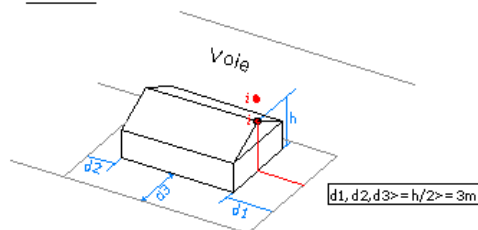
i: point correspondant

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones NDt, NDM :

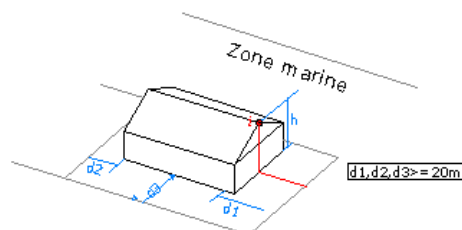
1. Les constructions autorisées à l'article ND2 seront implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.
2. Cette distance est portée à 20 mètres en limite de zone marine.

1er cas:



i : point correspondant

2ème cas:



i : point correspondant

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE ND8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans toutes les zones ND :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

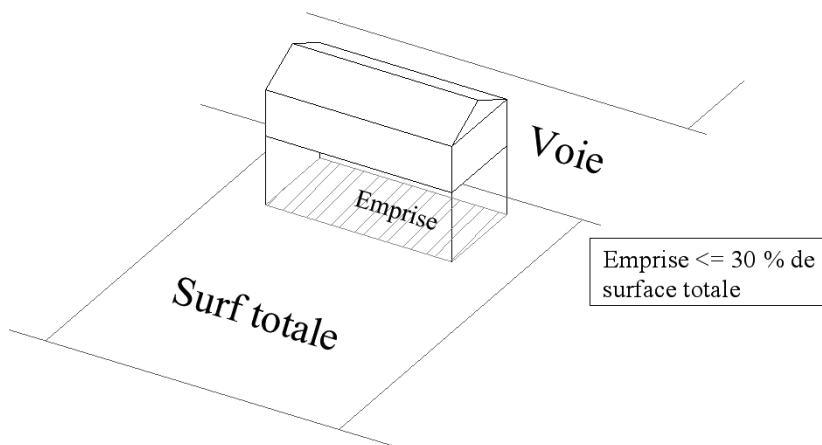
ARTICLE ND9 – L'EMPRISE AU SOL

Dans les zones NDi et NDMi :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Dans les zones ND, NDs, NDt, NDM :

Pour toute construction, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la surface totale de la parcelle.



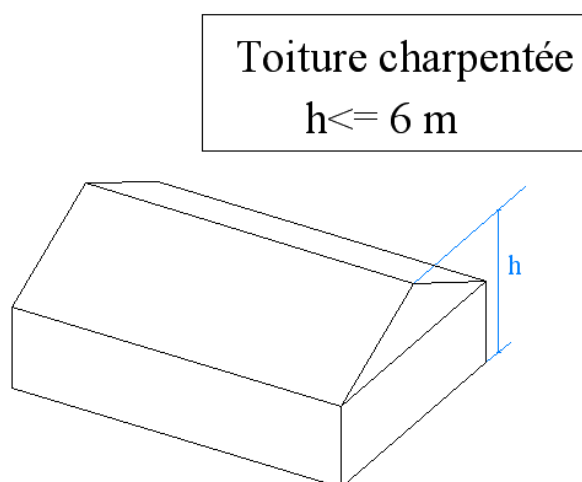
ARTICLE ND10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones NDi et NDMi :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Dans les zones NDt, NDM :

1. La hauteur maximale des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 6 mètres. La hauteur de rive des constructions n'excédera pas 6 mètres (R+1).



2. Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont pris en compte dans la hauteur.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones ND, NDs :

La réalisation des constructions doit se faire en accord avec les services provinciaux.

ARTICLE ND11 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La réalisation des constructions doit se faire en accord avec les services provinciaux.

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.

2. Dispositions particulières :

2.1. Toitures :

- La pente doit être supérieure à 30 %
- Pour les constructions à usage d'habitations, elles seront réalisées en tôle pré peinte, tuiles, bois ou chaume.
- Pour les constructions légères de loisirs, on privilégiera l'emploi de matériaux locaux : bois, chaume...

2.2. Couleurs :

La couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture ...) doit être choisie parmi les couleurs énoncées :

- Les couleurs des toitures (si elles sont en tôle) seront de teinte verte ou bleue.
- Les couleurs des enduits de façade (si ce ne sont pas des constructions traditionnelles) devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des menuiseries devront être de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des clôtures (grillages, clôtures de lattes de bois ou fer forgé) seront de teinte verte ou de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige. Les clôtures en bois pourront être laissées en l'état, de couleur bois naturel.

2.3 Clôtures :

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 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.
- Elles seront en fer forgé, bois, ou aluminium.

En façade sur rue :

- Elles devront s'accompagner d'une haie vive végétale.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

En limite séparative sont autorisés les grillages, qu'il est conseillé de planter d'une haie vive.

ARTICLE ND12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les zones NDi et NDMi :

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Dans les zones ND, NDs, NDt, NDM :

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. Les places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle de la construction ou sur tout terrain situé dans un rayon de 100 m.

1. Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :

Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Il doit être aménagé :

- a. Pour les établissements recevant du public : une place pour 10 personnes accueillis.
- b. Pour les logements: 2 places de stationnement
- c. Pour les hôtels, les restaurants, les gîtes ruraux : une place par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- d. Pour les campings et caravanings : une place par emplacement.

ARTICLE ND13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Dans toutes les zones ND :

1. Les installations et constructions pour une meilleure intégration dans le site seront plantées et si possibles isolées par un rideau de végétation.
2. Tous les espaces libres non réservés aux stationnements et aux équipements doivent être traités en espace vert par le maître d'ouvrage.
3. Les aires de stationnement seront plantées.
4. En zone NDs, les plantations seront faites après consultation des services compétents (DDEE) afin que les essences végétales soient compatibles avec le site de l'Aoupinié et sa politique de reboisement au moment de la plantation.

ARTICLE ND14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES

Les zones en terres coutumières qui représentent 24,7 % du territoire de Ponérihouen, 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) 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.

Cependant, pour une organisation du territoire rationnelle, les zones de terres coutumières sont intégrées au présent règlement de PUD et à son zonage ; la même série d'articles sera déroulée pour les terres coutumières cependant ce ne seront que des recommandations qui seront applicables lorsque chaque autorité coutumière aura approuvé par un acte coutumier ce document.

Les zones rencontrées et soumises aux recommandations suivantes en terres coutumières sont :

1. **La zone TCNC** : 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 pente modérée (notamment pour les terres de la zone TCNCa et TCNCb) : elles représentent la richesse agricole de la commune. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules recommandées dans cette zone. Cette zone TCNC comprend trois sous zones, qui sont définies suivant leur qualité agrologique nous permettant de définir une aptitude culturale et par conséquent les activités qui sont recommandées :
 - o Elle comprend une **zone TCNCa**, de bonne qualité agrologique. Ces terres sont principalement situées aux abords des rivières et sont constituées de sols d'alluvions récents et facilement irrigables. Ce sera donc la zone privilégiée pour l'agriculture intensive et l'élevage semi intensif. Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (TCNCai).
 - o Elle comprend une **zone TCNCb**, avec des potentialités agrologiques moyennes à médiocres. Elles représentent la majeure partie du territoire communal ; ce sont les terres des pâturages naturels enrichis en légumineuse, les cultures vivrières traditionnelles. Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (TCNCbi).
 - o Elle comprend une **zone TCNCc**, zone de mauvaise qualité agrologique, destinée aux reboisements et aux pâturages naturels.

Pour une harmonie dans le règlement et la gestion de ces terres à vocation agricole, le règlement des zones TCNC reprend le règlement des zones NC, zones à vocation agricole en terres de droit commun.

2. **La zone TCND** : Il s'agit d'une zone naturelle, 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, écologiques ou culturels.
 - soit de leur caractère d'espaces naturels (topographie, présence de risques naturels). Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (TCNDi).
3. **La zone PACT** : Il s'agit des lieux d'habitat des tribus et leur extension future. Ces zones de PACT correspondent plus particulièrement aux terres de réserves, elles sont donc au nombre de 13. Cependant un 14^{ème} PACT a été indiqué au zonage (effectif après validation des autorités coutumières) pour réaliser des lotissements tribaux, permettant ainsi de répondre à la demande importante de logements, et faisant le lien avec la future zone d'urbanisation du secteur Tiakan Tchamba (indiqué au plan en zone NAB). Les PACT sont des documents contractuels entre les autorités coutumières et les autorités communales. Pour sa validation, tout PACT doit être

approuvé par un acte coutumier et lors d'une délibération municipale. En effet, l'originalité du PACT est l'implication de chaque partie après sa validation, ainsi :

- **Après approbation du PACT par les autorités coutumières et les autorités municipales**, la commune s'engage à assurer la viabilisation des terrains constructibles et à réaliser les équipements publics et collectifs ; le PACT est ainsi assimilé à une zone urbaine, du moins dans les devoirs d'intervention de la municipalité. Toutefois, ces interventions municipales seront programmées selon un échéancier suivant le caractère d'urgence de chaque PACT. La réalisation de ces équipements publics et collectifs peut ainsi se réaliser sur la durée du PUD voire de plusieurs PUD.
- **Après approbation du PACT par les autorités coutumières et les autorités municipales**, les autorités coutumières s'engagent à constituer pour les besoins des équipements publics ou collectifs, une réserve foncière comprise dans la zone de PACT de 10 ares minimum pour 20 parcelles familiales construites ou à construire.
- **Après approbation du PACT par les autorités coutumières et les autorités municipales**, il est institué à l'intérieur du PACT, un régime de déclaration pour tout projet de construction s'apparentant ainsi à un permis de construire. Cette déclaration a un double avantage : elle permet à la collectivité d'être au plus prêt de ses tribus, elle permet au bénéficiaire de la construction de disposer de conseils architecturaux, de conseils en matières d'hygiène et de salubrité lors de l'établissement de sa construction.

Il est conseillé que le PACT, pour recouvrir tout son intérêt, soit suivi à terme par la réalisation d'un schéma d'aménagement de chaque PACT, afin d'identifier, de préciser et de localiser au mieux, l'emplacement de chaque activité, les lieux d'extension future....

Certains PACT sont soumis au risque d'inondation, repéré PACTi sur les plans de zonage. Dans le cadre de la définition de chacun des PACT, le risque d'inondation sera pris en compte : ces zones pourront soit être classée en zone naturelle si elles ne possèdent pas de constructions, soit, si des constructions sont déjà présentes, des recommandations en matières d'occupation et d'utilisation du sol.

Caractère de la zone

Il s'agit des lieux d'habitat des tribus et leur extension future, qui peuvent regrouper des services, des équipements et des activités. Ces zones de PACT correspondent plus particulièrement aux terres de réserves, elles sont donc au nombre de 13. Cependant un 14^{ème} PACT a été indiqué au zonage (effectif après validation des autorités coutumières) pour réaliser des lotissements tribaux, permettant ainsi de répondre à la demande importante de logements, et faisant le lien avec la future zone d'urbanisation du secteur Tiakan Tchamba (indiqué au plan en zone NAB). Les zones de PACT pour certaines se trouvent en prolongement du centre villageois de Ponérihouen, c'est ainsi que par souci d'harmonie et d'esthétisme, des recommandations architecturales seront faites pour une meilleure intégration des tribus dans le paysage urbain.

Les PACT sont des documents contractuels entre les autorités coutumières et les autorités communales, pour sa validation, tout PACT doit être approuvé par un acte coutumier et lors d'une délibération municipale. En effet, l'originalité du PACT, est l'implication de chaque partie après sa validation

ARTICLE PACT1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON RECOMMANDEES

Les occupations et utilisations du sol non recommandées en zone PACT :

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les constructions à usage agricole,
3. Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005-APN du 15 avril 2005**), qui ne figurent pas à l'article PACT 2 ci dessous.
4. Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone PACT,
5. Le stationnement de caravanes,
6. Le camping,
7. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
8. Les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine,
9. Les terrassements en déblais et en remblais, avant l'établissement d'une déclaration de projet de construction,
10. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE PACT2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RECOMMANDEES

Les occupations et utilisations du sol recommandées en zone PACT :

1. Les lotissements à usage d'habitat,
2. Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipements,
3. Les constructions d'intérêt public,
4. Les piscines,
5. Les constructions à usage artisanal sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone PACT,
6. Les installations classées nouvelles, quelques que soient leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005-APN du 15 avril 2005**) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone PACT. Sont soumis aux dispositions de la délibération relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, **art 1 de la délibération n°52/2005-APN du 15 avril 2005** : « les usines,

ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ». **Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement autorisées en zone PACT sont :**

- a) **Les ateliers de fabrication de chaussures, maroquinerie ou travail de cuir de la peau, lorsque le dit atelier est lié à une surface de vente présente dans la zone UA, et lorsque la puissance installée pour alimenter l'ensemble des machines est inférieure à 200 KW,**
- b) **Les installations de réfrigération ou de compression, en lien avec les activités de la zone PACT, soit les commerces, les services, les équipements, les hôtels, les habitations.**
- c) **Les blanchisseries, les laveries, et les installations de nettoyage à sec.**

ARTICLE PACT3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

1. Les accès ne doivent pas nuire au bon fonctionnement de la circulation tant piétonne qu'automobile.
2. Lors de la réalisation d'un lotissement tribal, clanique ou d'un regroupement d'habitations sur des parcelles contiguës, autant que possible, il est recommandé de limiter les accès donnant sur la voie principale et de réaliser un « schéma » de cheminement routier à l'intérieur du dit « lotissement » ou « groupe d'habitations » et de réaliser au plus un accès pour l'entrée et un accès pour la sortie de la voirie concourant à desservir chaque parcelle. Ce cheminement est recommandé à sens unique.
3. Il est recommandé que pour chaque « groupes d'habitations » existants ou futurs, l'autorité coutumière de chaque PACT, se dote d'un élément de signalétique fort marquant l'accès à une zone habitée, dans un souci de sécurité.

Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Il est recommandé que les voies se terminant en impasse soient aménagées en aire de retournement pour les véhicules de sécurité, d'ordures ménagères.

ARTICLE PACT4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée :

- Soit au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au fascicule 71 (**« Fourniture et pose de canalisation d'eau, accessoires et branchements », décret n° 79-923 du 16 octobre 1979**) du cahier des prescriptions communes des travaux publics, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements.
- Soit à une installation autonome (captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage).

2. Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 ou dans l'hypothèse où 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 tel que défini dans **la délibération 151/97-APN du 20 novembre 1997** et suivantes fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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**.
 - d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
- a) 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.
 - b) Lorsque les rejets d'eaux pluviales en provenance des installations classées pour la protection de l'environnement émanant du ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc., un réseau de collecte des eaux pluviales doit être aménagé à la charge du constructeur de la dite Installation Classée pour la Protection de l'Environnement et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales ou des tranchées drainantes.

- c) 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)**.
- d) Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- e) 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)**.
- f) Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

3. Electricité –Télécommunication-Télédistribution :

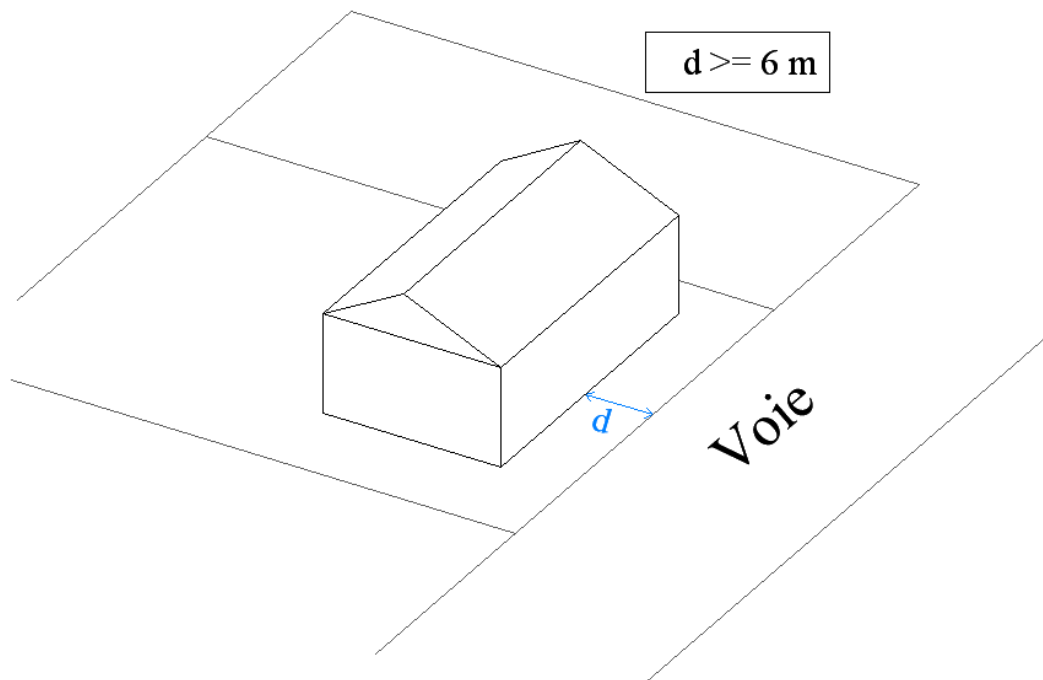
- a) Il est recommandé que toute nouvelle construction soit être raccordée au réseau électrique.
- b) Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine. La technique souterraine sous fourreaux dédiés doit cependant être privilégiée.

ARTICLE PACT5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le régime de la propriété foncière de droit commun ne s'applique pas en tribu, cependant il est recommandé, pour que la superficie du terrain puisse supporter un assainissement autonome, un minimum de 12 ares.

ARTICLE PACT6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

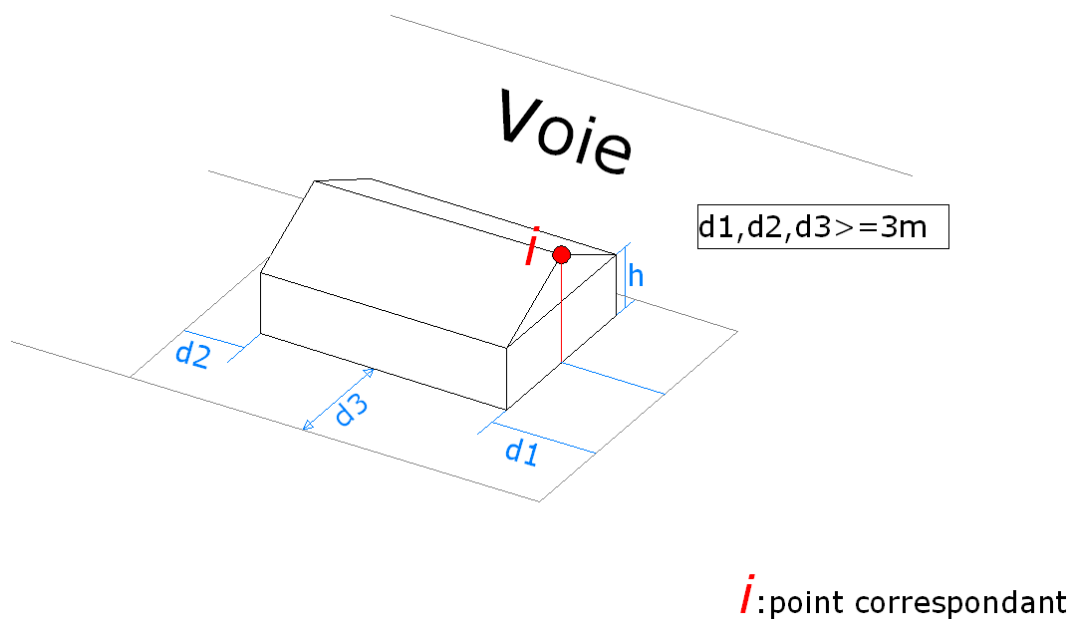
1. Il est recommandé que tout point d'une construction, soit situé à une distance des limites des voies privées ou publiques, ou d'emprises publiques, au moins égale à 6 mètres.



2. Cette recommandation s'applique également en cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, où la distance par rapport à la berge de celui ci est conseillée à 6 mètres.
3. Il est recommandé que des clôtures végétales composées de haies vives soient réalisées en limite d'emprise afin de limiter les nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE PACT7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

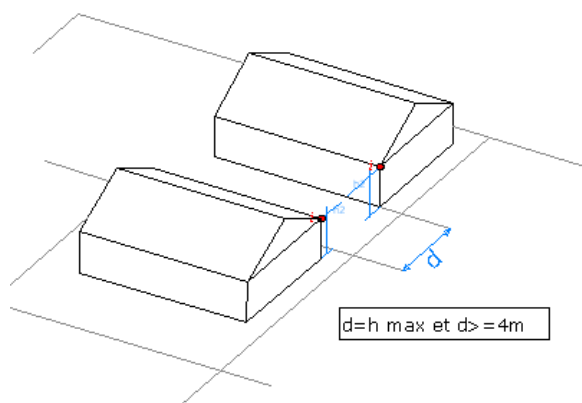
Il est recommandé que soit observée entre les « parcelles » une distance minimale de 3 mètres.



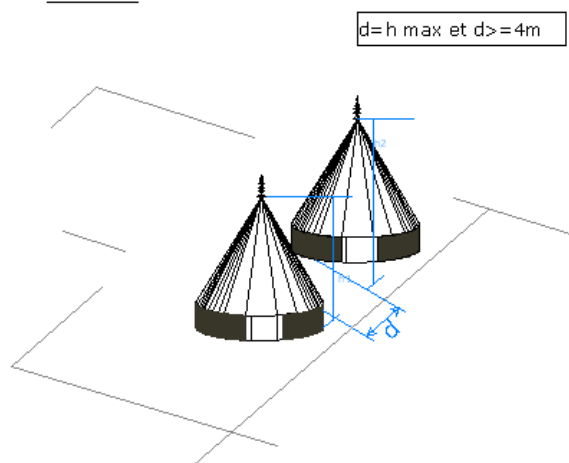
ARTICLE PACT8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il est recommandé que les constructions non contiguës situées sur une même unité soient implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.
2. Cette recommandation est portée à 6 mètres si au moins une de deux habitations est de type traditionnel.

1er cas:



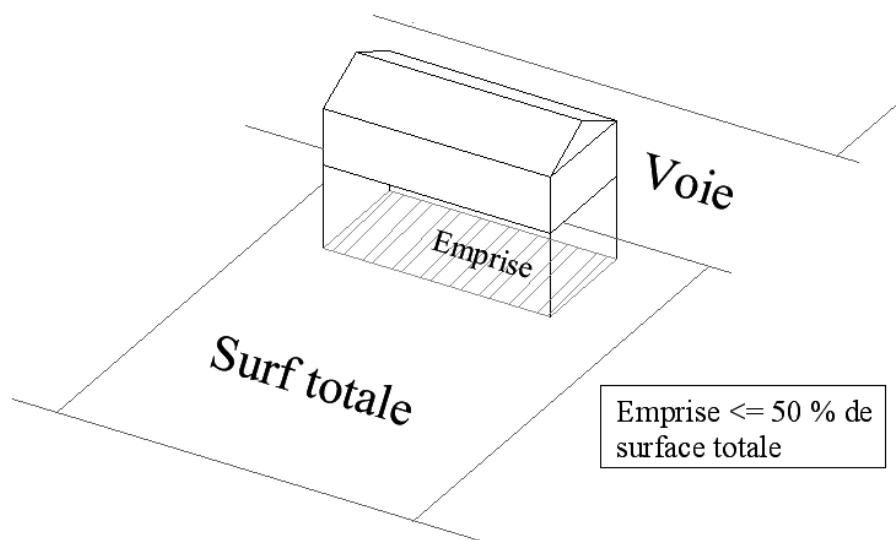
2ème cas:



i : point correspondant

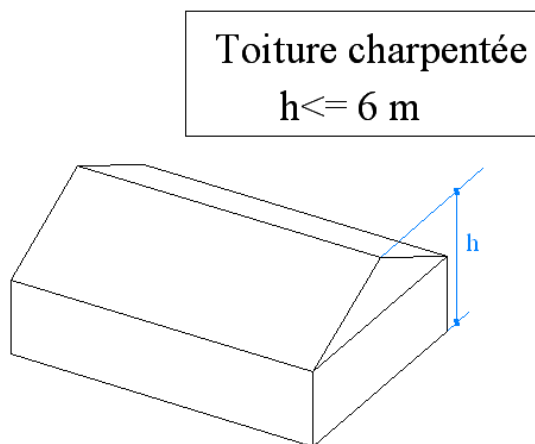
ARTICLE PACT9 – L'EMPRISE AU SOL

Dans un souci d'harmonie paysagère, il est recommandé que l'emprise de l'ensemble des constructions sur une même « parcelle » n'excède pas la moitié de la parcelle.



ARTICLE PACT10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il est conseillé que la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant n'excède pas 6 mètres (Rez-de-chaussée), sauf pour les cases de chefferies et les bâtiments culturels.



sauf pour les cases de chefferies et les bâtiments culturels.

ARTICLE PACT11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS1. 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. Les constructions peuvent être de nature traditionnelle (cases) ou de matériaux modernes.

2. Dispositions particulières :2.1. Toitures :

- Les toitures-terrasses ne sont pas recommandées, pour éviter la stagnation des eaux de pluies.
- En cas de toiture charpentée, il n'est conseillé que la pente soit supérieure ou égale à 30 %.
- Les toits à deux ou quatre pans sont conseillés.
- Les faîtages épis et crêtes en métal ou en bois pourront couronner les toitures.

2.2. Couleurs

Il est conseillé que la couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture ...) soit choisie parmi les couleurs énoncées :

- Les couleurs des toitures (si réalisées en tôle) soient de teinte bleue ou de teinte verte pour une bonne intégration, le végétal étant un élément fort du paysage de la Commune. Les toits de couleur rouge brique ne sont pas recommandés.
- Les couleurs des enduits de façade (si ce ne sont pas des constructions traditionnelles) soient de couleur claire prise dans une gamme allant du blanc au beige.

- Les couleurs des menuiseries soient de couleur claire prise dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des clôtures (grillages, clôtures de lattes de bois ou fer forgé) soient de teinte verte ou de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige.

2.3. Clôtures

- Il est recommandé que la hauteur maximum n'excèdent pas 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Il est conseillé que les clôtures ne soient pas constituées de matériaux pleins, pour faciliter le libre écoulement des eaux.
- Il est recommandé qu'elles ne soient pas constituées de matériaux de récupération, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique.

ARTICLE PACT12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. 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.
2. Il est recommandé que lors de la réalisation d'un équipement public, d'un établissement d'enseignement, d'un gîte tribal, une réunion coutumière soit tenue pour déterminer un emplacement recevant les places de stationnement nécessaires à ces lieux de fréquentation. A ce titre, il est recommandé :
 - Que les places de stationnement ne soient pas éloignées de plus de 200 m du lieu recevant du public
 - Que les places de stationnement soient réalisées si possibles en entrée de tribu, pour limiter les nuisances.
3. Il est recommandé que des places de stationnement soient prévues pour des manifestations exceptionnelles (mariage, etc.).

A titre informatif, il est recommandé d'aménager :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** : Une place par logement.
- b) **Les constructions à usage commercial, de bureaux professionnels (y compris bâtiments publics)** : Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre brute.
- c) **Pour les hôtels, restaurants, snacks, gîtes tribaux** : Une place par chambre et une place pour 10 m² de restaurant.
- d) **Pour les établissements recevant du public (salle de spectacles, de réunions, lieux de culte...)** : Une place pour 10 m² de surface accessible au public.
- 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.

ARTICLE PACT13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. Il est recommandé que les espaces libres de toute construction non réservés au stationnement et aux équipements soient entretenus et plantés.
2. Il est recommandé que les aires de stationnement soient plantées.

ARTICLE PACT14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Z O N E T C N C

Caractère 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 pente modérée (notamment pour les terres de la zone TCNCa et TCNCb) : elles représentent la richesse agricole de la commune.

Cette zone TCNC comprend trois sous zones, qui sont définies suivant leur qualité agrologique nous permettant de définir une aptitude culturale et par conséquent les activités à préconiser ou à limiter (même si celles-ci ne sont que recommandations et ne pourront trouver leur place dans un article du règlement à suivre) :

- Elle comprend une **zone TCNCa**, de bonne qualité agrologique. Ces terres sont principalement situées aux abords des rivières et sont constituées de sols d'alluvions récents et facilement irrigables. Ce sera donc la zone privilégiée pour l'agriculture intensive et l'élevage semi intensif. Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (TCNCai).
- Elle comprend une **zone TCNCb**, avec des potentialités agrologiques moyennes à médiocres. Elles représentent la majeure partie du territoire communal ; ce sont les terres des pâturages naturels enrichis en légumineuse, les cultures vivrières traditionnelles. Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (TCNCbi).
- Elle comprend une **zone TCNCc**, zone de mauvaise qualité agrologique, destinée aux reboisements et aux pâturages naturels.

ARTICLE TCNC1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON RECOMMANDEES

Les occupations et utilisations du sol, non recommandées dans les zones TCNCai et TCNCbi :

En raison du caractère inondable de ces zones, il est recommandé de ne pas y construire.

Les occupations et utilisations du sol, non recommandées dans les zones TCNCa, TCNCb et TCNCc :

1. Les lotissements à usage d'habitation ou industriel,
2. Les campings et les caravanings,
3. Les installations classées nouvelles, quelques soient leur régime, déclaration ou autorisation (**délégation n° 52/2005-APN du 15 avril 2005**), qui ne figurent pas à l'article TCNC 2 ci dessous,
4. Les déboisements sans l'avis des services techniques compétents (DDEE),
5. Les dispositions culturelles de nature à favoriser l'érosion.

ARTICLE TCNC2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES RECOMMANDEES

Les occupations et utilisations du sol, recommandées dans les zones TCNCa, TCNCb et TCNCc :

1. Les constructions pour le logement des récoltes, du matériel, des animaux,
2. Les constructions pour la production sous serre et/ou sous abri,
3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines) liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
4. Les constructions ou aménagements permettant les activités « d'accueil à la ferme » (gîtes ruraux),

5. Les installations classées nouvelles, quel que soit leur régime, déclaration ou autorisation (**délégation n° 52/2005-APN du 15 avril 2005**) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux activités réalisées en zone TCNC. Sont soumis aux dispositions de la délégation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, **art 1^{er} de la délégation n°52/2005-APN du 15 avril 2005** : « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ». **Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement autorisées en zone TCNC sont :**
- Les établissements d'élevage de bovins, de porcs, de lapins, de volailles, gibiers à plumes, de chiens**
 - Les couvoirs,**
 - Les installations de baignade de grands animaux dans le cadre de la lutte contre les parasites externes,**
 - Les silos et installations de stockage de céréales, grains.**
6. Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial ; nous recommandons qu'il soit éloigné au moins de 100 mètres **de la limite** des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones UA, UB, UC, ou zones de PACT)
7. Les boxes ou abris à chevaux
8. 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.

D'après l'aptitude culturale des terres en zone TCNCa, TCNCb, TCNCc, il est recommandé les utilisations du sol suivantes :

- Les zones TCNCa** sont les terres les plus fertiles du territoire, l'irrigation peut être facilement utilisée notamment pour les cultures maraîchères. C'est la zone privilégiée des cultures intensives et de l'élevage semi intensif.
- Les zones TCNCb**, les aptitudes culturales sont les pâturages naturels, enrichis en légumineuses et les cultures vivrières traditionnelles.
- Les zones TCNCc**, ce sont les terres de mauvaise qualité agrologique où le reboisement familial doit être privilégié.

Dans les zones TCNCai et TCNCbi, il est recommandé de ne pas construire en raison du caractère inondable de ces zones.

ARTICLE TCNC3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans toutes les zones TCNC :

1. Accès :

Il est conseillé que les accès soient aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et qu'ils ne nuisent pas à la circulation piétonne et automobile.

2. Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

- b. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE TCNC4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans toute les zones TCNC :

Cet article s'applique pour :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines),
- Les constructions ou aménagements permettant les activités « d'accueil à la ferme » qui constituent l'accessoire des constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m² de SHON par unité foncière.
- Les installations classées,

1. Eau :

Les constructions ou installations autorisées à l'article TCNC2 doivent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage.

2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques :

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 tel que défini dans **les délibérations 151/97-APN et suivantes** fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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**.
 - d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
 - a) 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.

- b) Lorsque les rejets d'eaux pluviales en provenance des installations classées pour la protection de l'environnement émanant du ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc., un réseau de collecte des eaux pluviales doit être aménagé à la charge du constructeur de la dite Installation Classée pour la Protection de l'Environnement et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.
- c) 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)**.
- d) Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- e) 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)**.
- f) Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

5. Electricité –Télécommunication-Télédistribution :

- a) Il est conseillé que toute nouvelle construction soit être raccordée au réseau électrique.
- b) 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, hormis en zone inondable.

ARTICLE TCNC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il est recommandé, afin de limiter le morcellement des unités foncières :

Pour la zone TCNCa :

Une parcelle de taille supérieure ou égale à 5 ha.

Pour la zone TCNCb :

Une parcelle de taille supérieure ou égale à 50 ha.

Pour la zone TCNCc :

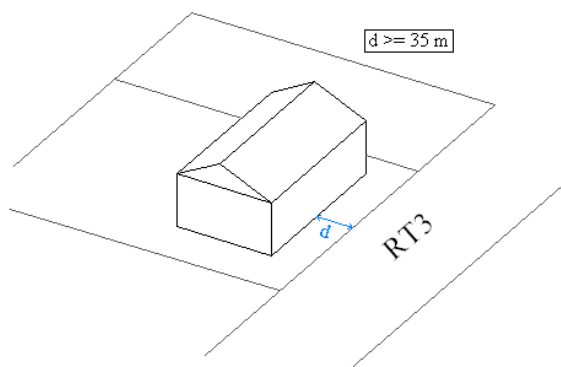
Une parcelle de taille supérieure ou égale à 100 ha.

ARTICLE TCNC6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

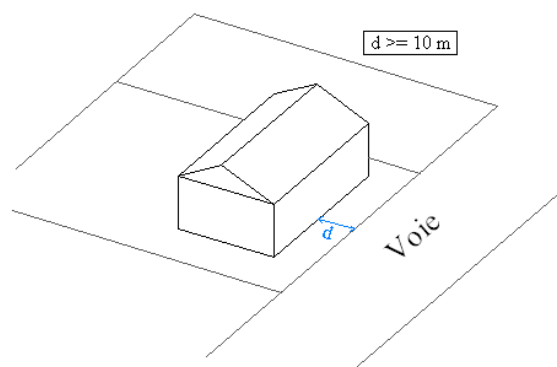
Dans toute les zones TCNC :

1. Il est recommandé que les constructions à implanter respectent les reculs suivants :
 - **35 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RT3.
 - 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou projetées.

1er cas :



2ème cas :

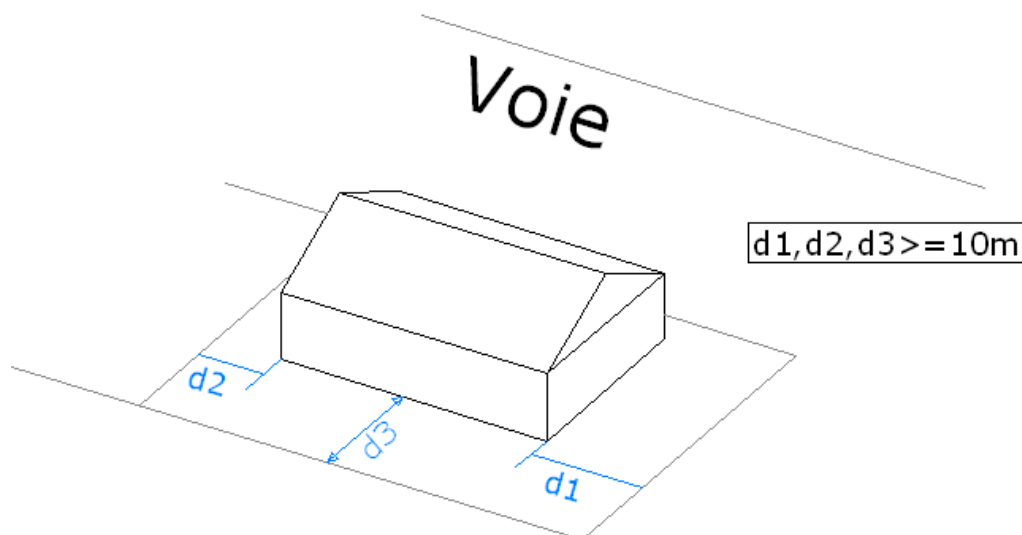


2. En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, il est recommandé de respecter un recul par rapport à la berge de 10 mètres.

ARTICLE TCNC7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toutes les zones TCNC :

Il est recommandé que les constructions soient implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

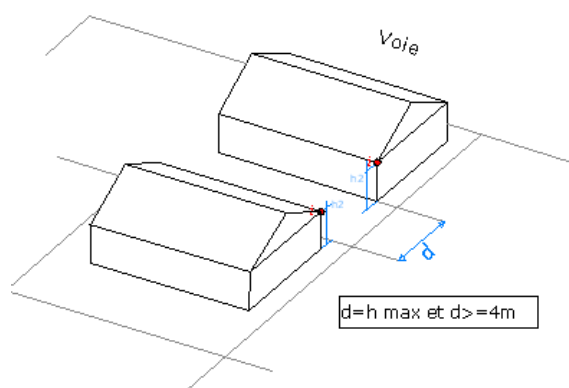


ARTICLE TCNC8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

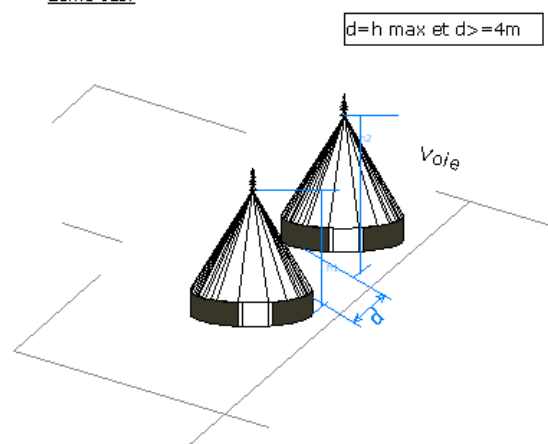
Dans toute les zones TCNC :

1. Il est conseillé que les constructions non contiguës situées sur une parcelle appartenant au même propriétaire soient implantées de telle façon que la distance entre les façades vis-à-vis soit égale à la hauteur au point correspondant (i), sans toutefois être inférieure à 4 mètres.
2. Cette recommandation est portée à 6 mètres si au moins une des deux habitations est une construction traditionnelle utilisant des matériaux inflammables (chaume, bois...).

1er cas:



2ème cas:



i : point correspondant

ARTICLE TCNC9 – L'EMPRISE AU SOL

Dans toute les zones TCNC :

Il n'est pas prévu de renseigner cet article

ARTICLE TCNC10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute les zones TCNC :

Il n'est pas prévu de renseigner cet article

ARTICLE TCNC11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans toutes les zones TCNC, ***il est conseillé*** :

1. Toitures :

- La pente des toitures soit supérieure à 30%, pour limiter la stagnation des eaux de pluies
- Limiter l'utilisation de matériaux traditionnels, notamment pour les constructions à usage technique (hangar) ou pour les habitations qui sont à proximité des constructions à usage technique (à une distance inférieure à 6 mètres).

2. Couleurs :

Il est conseillé que la couleur des matériaux de construction (enduit, menuiseries, volets, toiture) soit les suivantes, pour une meilleure intégration dans le paysage environnant :

- Les couleurs des toitures (si elles sont en tôle) soient de teinte verte.
- Les couleurs des enduits de façade (si ce ne sont pas des constructions traditionnelles) soient de couleur claire prise dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des menuiseries soient de couleur claire prise dans une gamme allant du blanc au beige.
- Les couleurs des clôtures (grillages, clôtures de lattes de bois ou fer forgé) soient de teinte verte ou de couleur claire pris dans une gamme allant du blanc au beige. Les clôtures en bois pourront être laissées en l'état, de couleur bois naturel.

3. Clôtures :

Il est conseillé que :

- La hauteur maximum n'excédent pas 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Elles ne soient pas constituées de matériaux pleins, pour permettre le libre écoulement des eaux.

ARTICLE TCNC12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute les zones TCNC :

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCNC13 – LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Dans toute les zones TCNC :

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCNC14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans toute les zones TCNC :

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle. La zone **TCND** 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, écologiques ou culturels,
- soit de leur caractère d'espaces naturels (topographie, présence de risques naturels).

Elle correspond plus particulièrement au secteur de forte pente, ainsi il n'est pas recommandé de construire dans la zone TCND.

Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation (TCNDi).

ARTICLE TCND1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON RECOMMANDEES

Les occupations et utilisations du sol non recommandées dans les zones TCND :

1. Les lotissements à usage d'habitation ou industriel,
2. Les campings et les caravanings,
3. Les installations classées nouvelles, quelques soient leur régime, déclaration ou autorisation (**délibération n° 52/2005-APN du 15 avril 2005**), qui ne figurent pas à l'article TCND2 ci-dessous,
4. Les déboisements sans l'avis des services techniques compétents (DDEE),
5. Les dispositions culturelles de nature à favoriser l'érosion.

ARTICLE TCND2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RECOMMANDEES

Les occupations et utilisations du sol recommandées dans les zones TCND :

1. Les reboisements,
2. Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments,
3. Les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
4. Les aménagements visant à améliorer la qualité du site après avis des services compétents
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE TCND3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans les zones TCND :

1. Accès :

Il est conseillé que les accès soient aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et qu'ils ne nuisent pas à la circulation piétonne et automobile.

2. Voirie :

- a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE TCND4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les zones TCND :

1. Eau :

Les constructions ou installations doivent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques :

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 tel que défini dans **les délibérations 151/97-APN et suivantes** fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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**.
- d) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau, milieu marin, est interdite.
- Eaux pluviales : Le régime légal des eaux pluviales est déterminé par les articles 640 à 643 du code civil.
 - a) 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.
 - b) 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)**.
 - c) Il est interdit de faire des travaux ayant pour conséquence d'aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
 - d) 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)**.
 - e) Le déversement d'eaux pluviales dans un fossé nécessite une autorisation de la part du propriétaire du fossé.

3. Electricité –Télécommunication-Téledistribution :

- a) Il est recommandé que toute nouvelle construction à usage d'habitation soit être raccordée au réseau électrique.
- b) Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de téledistribution peuvent être enterrés sous fourreaux dédiés.

ARTICLE TCND5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND11 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND13 – LES ESPACES LIBRES et LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

ARTICLE TCND14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de renseigner cet article.

TITRE V – ANNEXES

P R E S C R I P T I O N S E T R E C O M M A N D A T I O N S A R C H I T E C T U R A L E S

Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de Ponérihouen doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

Les recommandations architecturales ont pour but de faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, en imposant à leurs constructeurs un respect du style local. Ces recommandations déterminent « l'esprit » dans lequel doit s'intégrer toute nouvelle création. Elles ne définissent pas un « modèle type » de construction qui s'appliquerait de manière automatique et qui conviendrait à toutes les situations ; chaque construction soulève des problèmes et fait appel à des solutions qui lui sont propres. La définition, au demeurant impossible, d'un « modèle type » engendrerait une uniformité des constructions contraire à la diversité géographique et architecturale qui constitue l'une des principales richesses.

Le respect de ces recommandations doit aider à la protection et de la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti de Ponérihouen et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle (de type mélanésien ou maison coloniale) et architecture moderne, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.

En complément des pièces à joindre, énumérées dans la notice explicative du formulaire de demande de permis de construire, le dossier devra être accompagné de tous documents (graphiques, photographiques) décrivant les abords immédiats de l'opération et son environnement large, permettant de se rendre compte des caractéristiques du bâtiment projeté en rapport aux propriétés voisines et de son insertion dans le site, (aspect du terrain concerné et des propriétés voisines : relief avant et après les travaux, pente du terrain naturel et éventuellement déblais et remblais souhaités, plantations existantes à maintenir, à supprimer ou à réaliser, bâtiments voisins ou mitoyens existants, clôtures existantes ou à créer).

IMPLANTATION ET ADAPTATION AU TERRAIN

Les implantations des constructions doivent respecter le terrain naturel et s'adapter aux lignes de force du paysage. Ces constructions doivent s'intégrer à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage naturel ou urbain, tout en se conformant aux articles réglementaires de chaque zone du PUD.

1. Il est souhaité que la topographie initiale du terrain soit préservée (limitation des apports de terres...),
2. Les remblais (surélévations sur terre-plein ou sur sous-sol à demi enterré) ne sont pas conseillés. La côte du plancher de rez-de-chaussée sera au plus près possible du sol naturel. Toutefois pour des raisons techniques ou esthétiques valables, des dispositions particulières peuvent être adoptées. Lors de l'examen de permis de construire, il peut être toléré que le rez-de-chaussée soit implanté à la hauteur de quelques marches au-dessus du niveau moyen du sol naturel, cette hauteur n'excédant pas 0.30 m à 0.40 m (la cote du plancher, par rapport au terrain naturel, doit apparaître sur les documents joints à la demande de permis de construire),

VOLUMES

D'une manière générale, les volumes sont simples, adaptés à la parcelle suivant des proportions harmonieuses bien inscrites dans le paysage naturel ou bâti.

1. Les pans sont multiples pour une meilleure intégration dans le site et une adaptation au climat local.
2. La hauteur dépasse rarement R+1.
3. L'implantation des constructions est située en retrait de l'alignement.

LES TOITURES

1. Les toitures des constructions traditionnelles présentent des formes régulières et simples : toitures à deux pentes ou quatre pentes, supérieures à 30° pour une meilleure adaptation au climat local (forte pluie, rayonnement important).
2. Les couvertures sont généralement réalisées en tôles pré peintes ou en chaume.
3. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales s'intègrent le plus possible à la façade (encastrement, couleurs...), les descentes se situant en limite de bâtiment.

LES FAÇADES

Les murs

Le revêtement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction y compris les annexes et le soubassement. Elles doivent avoir un aspect fini.

Les percements

1. Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. La composition de la façade suit une logique libre ou ordonnancé (symétrie, asymétrie...).
2. Les ouvertures sont plus hautes que larges.
3. Les menuiseries extérieures en bois, fenêtres, volets (pleins ou persiennés), portes, portails, sont peintes de couleurs uniformes et non vives.
4. Les fenêtres ou portes pourront être protégées par des auvents (petit toit en saillie) de tôles ou de bois soient d'utilisation classique abritant une porte ou une fenêtre unique ou un auvent commun abritant plusieurs ouvertures pour limiter le rayonnement du soleil.

LES COULEURS

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, et des clôtures, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de Ponérihouen, donc intégrer la couleur végétale et marine.

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive :

- les façades adopteront une gamme de teinte claire (ocre, beige, blanc cassé),
- les toits pourront être de teinte verte ou bleue, toujours dans une gamme de couleur claire pour limiter l'apport thermique du rayonnement solaire,
- Les peintures des volets et des portes d'entrées doivent être claires dans la tonalité de la façade plus soutenue ou éclaircie,
- Les châssis des fenêtres sont blanc ou blanc cassé ou de la couleur choisie pour les volets,
- Les clôtures seront de couleurs végétales (vert, couleur bois...).

LES ANNEXES DE L'HABITATION

1. Les constructions annexes font partie intégrante du cadre de vie, leur fonction « secondaire » ne doit pas faire oublier leur impact visuel.
2. Les annexes, (garages, remises, buanderies...), accolées ou séparées du volume principal de l'habitation, sont le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale ; l'emploi de matériaux différents n'est pas à exclure dans la mesure où les volumes, aspects, couleurs, toitures de l'annexe s'harmonisent avec la construction principale, formant ainsi un ensemble homogène.
3. La conception d'une véranda (fortement conseillé pour son aspect esthétique et de protection solaire) doit respecter le volume de la construction principale et la composition de la façade sur laquelle elle s'appuie (pentes similaires, trame de l'ossature en respect des rythmes verticaux et horizontaux...).
4. Panneaux solaires et antennes paraboliques doivent être peu visibles des voies et chemins.

LES CLÔTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade ; plus largement elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier, (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.

L'aspect et le caractère des clôtures dépendent essentiellement de l'environnement naturel et bâti. Elle est aussi déterminée par le souci de cohésion avec les autres clôtures d'un même secteur. L'absence de clôture peut être admise, elle est parfois souhaitable.

1. La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel, elles pourront être constituées d'un mur bahut qui ne devra pas excéder 0,40m.
2. Elles ne devront pas être de matériaux pleins, pour ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.
3. Sont fortement déconseillés : les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes et portails.
4. D'une manière générale, les clôtures mixtes seront privilégiées en zone urbaine, les clôtures d'ordre végétal seront privilégiées en zones naturelles.

Les clôtures végétales

Elles sont composées d'une haie d'essences locales doublée d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de même tonalité.

Les clôtures mixtes

Constituées en partie de haies et de murs, elles permettent de créer une liaison graduelle entre le paysage minéral et végétal. Elles peuvent aussi être constituées d'un mur bahut.

Les plantations, les essences et les haies

Le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation existante.

Le choix de la haie et des essences qui la composent peut dépendre du lieu où elle se situe (village, tribus, zones naturelles...) mais aussi des différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer (transparence, occultation, brise vent, décor et esthétisme, odeurs et fruits ...).

LES LOTISSEMENTS

Les plans masses seront composés avec le plus grand soin, en évitant les alignements monotones et en recherchant la protection des vues des futurs co-lotis.

On évitera :

1. les compositions géométriques trop rigides,
2. les découpages réguliers,
3. la généralisation des constructions isolées.

On recherchera :

1. les compositions s'harmonisant avec le relief,
2. les découpages modulés,
3. l'isolement visuel des logements entre eux,
4. le groupement d'habitations entourées de verdure.

Le règlement de lotissement fixera des principes généraux pour assurer une homogénéité du lotissement, notamment en matière de volume des constructions, des toitures, des annexes et des clôtures.

E M P L A C E M E N T S R E S E R V E S

Dans le cadre de l'élaboration du PUD, 20 emplacements réservés ont été créés :

Numéro	Destination	Description	Bénéficiaire	Superficie/Longueur
N°1	Equipement d'intérêt général	Aménagement d'un belvédère et d'une table d'information	Commune	85,68 m ²
N°2	Equipement d'intérêt général	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	342,85 m ²
N°3	Equipement d'intérêt général	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	100,26 m ²
N°4	Equipement d'intérêt général	Aménagement d'une zone de pique-nique	Commune	891,5 m ²
N°5	Equipement d'intérêt général	Création d'une aire pour un snack ambulant	Commune	525,69 m ²
N°6	Equipement d'intérêt général	Aménagement d'une plate forme d'accès à la rampe de mise à l'eau	Commune	184,77 m ²
N°7	Equipement d'intérêt général	Aménagement d'un deck	Commune	72,8 m ²
N°8	Equipements d'intérêt général	Aménagement d'un cheminement piéton et d'une passerelle	Commune	223,1 m
N°9	Equipement d'intérêt général	Création de bureaux et parkings	Commune	1500 m ²
N°10	Equipement d'intérêt général	Création d'un complexe hôtelier (8 chambres), d'un parking et d'un office de tourisme	Commune	2000 m ²
N°11	Equipement d'intérêt général	Aménagement de l'entrée sud du village de Ponérihouen (Belvédère, point repos, amélioration de la sécurité)	Commune	4867,82 m ²
N°12	Equipement d'intérêt général	Traitement piétonnier du pont et mise en valeur du pont de Ponérihouen avec marquage de l'entrée de village côté ouest	Commune	619,26 m ²
N°13	Voirie	Constitution d'un réseau de voirie sur la zone NAB2	Commune	1174,43 m
N°14	Voirie	Constitution d'un réseau de voirie sur la zone NAI1	Commune	979,31 m
N°15	Voirie	Constitution d'un réseau de voirie sur la zone NAC1	Commune	1156,04 m
N°16	Voirie	Constitution d'une voirie dans le cadre du désenclavement des vallées reliant Tchamba à Goa et améliorant l'accès entre Goa et St Yves	Commune	16310,64 m
N°17	Voirie	Réaménagement d'un sentier en voirie pour une liaison Poya-Ponérihouen	Commune	12427,65 m

N°18	Voirie	Création d'une voirie	Commune	6911,14 m
N°19	Equipement d'intérêt général	Création d'une aire d'atterrissage des hélicoptères	Commune	706,5 m²
N°20	Voirie	Création d'une voirie de désenclavement (Zone de Yalé)	Commune	400 m