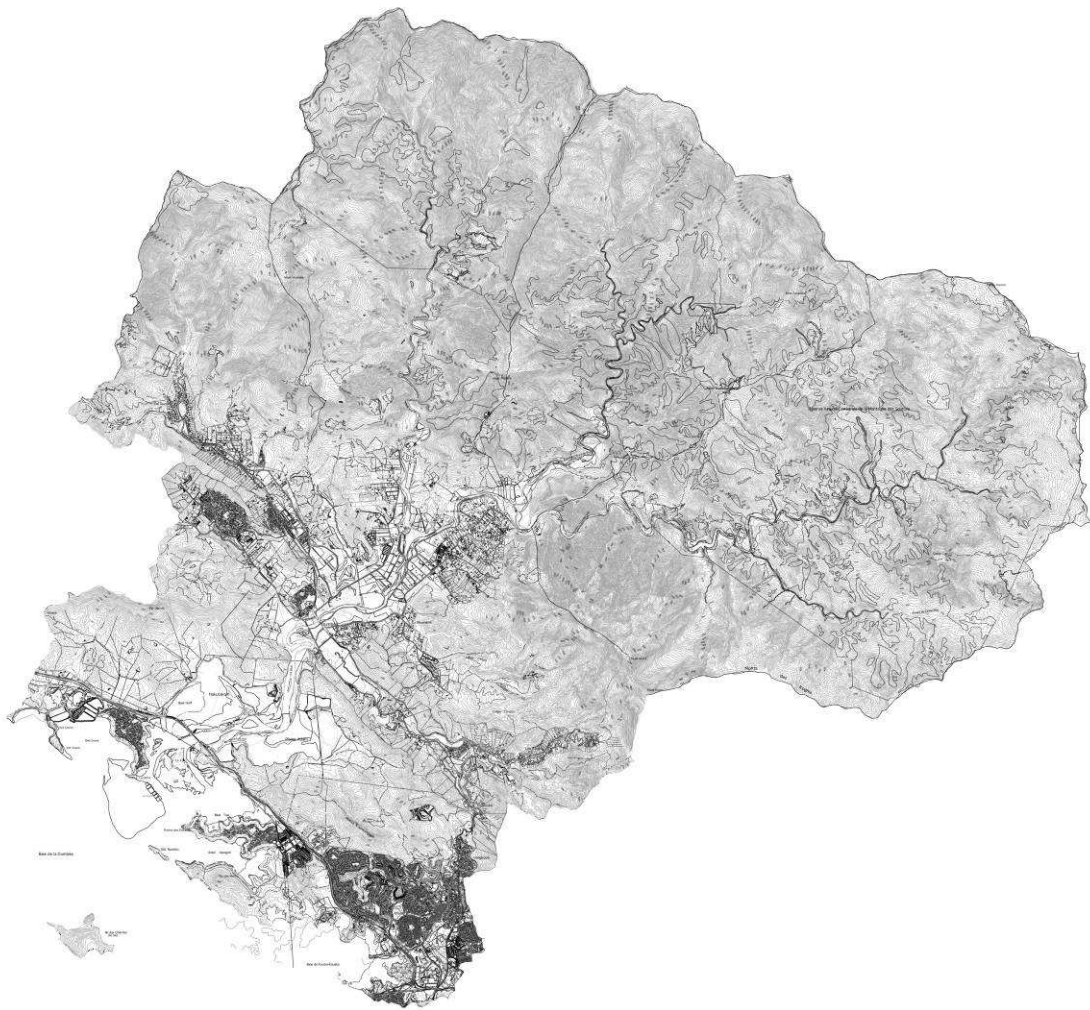

PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE DUMBEA



II - REGLEMENT
- Décembre 2012 -



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .	3
------------------------------------	---

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
---	----

- <u>ZONE UA</u> :	zone urbaine centrale	28
- <u>ZONE UAB</u> :	zone urbaine dense	33
- <u>ZONE UB</u> :	zone urbaine résidentielle pavillonnaire	37
- <u>ZONE UR</u> :	zone résidentielle rurale	43
- <u>ZONE UAE</u> :	zone urbaine d'activités économiques	47
- <u>ZONE UE</u> :	zone d'équipements	51
- <u>ZONE UL</u> :	zone urbaine de loisirs	54

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	57
--	----

- <u>ZONE AU</u> :	zone à urbaniser	58
--------------------	------------------	----

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63
---	----

- <u>ZONE NC</u> :	zone naturelle d'activités rurales	64
- <u>ZONE NL</u> :	zone naturelle aménagée	68
- <u>ZONE ND</u> :	zone naturelle protégée	71

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SUI GENERIS	74
--	----

- <u>ZONE TC</u> :	zone de terres coutumières	75
- <u>ZONE UZ</u> :	zone de ZAC	76

Titre 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Titre 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturale s'appliquent au territoire de la Commune de Dumbéa.

ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE

Les dispositions prévues aux Titres 2, 3 et 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques (code minier, code de l'environnement, ...) ou concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Les servitudes sont définies en annexe, et reportées sur des documents graphiques. Elles correspondent aux espaces dédiés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces libres. Aucune autre construction que celles définies ne peut y être édifiée.

ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire communal est divisé en plusieurs zones :

- Les zones dites « urbaines – U.. » :

- **La zone UA, zone urbaine centrale**, dont la vocation est d'accueillir des constructions s'implantant en limite de l'espace public, pour constituer un front urbain bâti.
- **La zone UAB, zone urbaine dense**, dont la vocation est d'accueillir :
 - o A proximité des axes principaux de transit (RT1, Becquerel, avenue d'Auteuil) des constructions pouvant recevoir de l'habitat collectif, des services, et des commerces en rez-de-chaussée,
 - o Ailleurs, des constructions à usage d'habitat (petit habitat collectif ou individuel groupé) pour assurer la transition entre la zone urbaine centrale et la zone urbaine résidentielle pavillonnaire.
- **La zone UB, zone urbaine résidentielle pavillonnaire**, dont la vocation est d'accueillir de l'habitat pavillonnaire en recherchant un équilibre paysager entre le bâti et le végétal. La zone se décompose en cinq sous secteurs :
 - o La zone UB0, des constructions à usage d'habitation, implantées en alignement sur voirie ou emprise publique, et en mitoyenneté. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés.
 - o La zone UB1, des constructions à usage d'habitation, implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés.

- La zone UB2, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions jumelées et les groupements d'habitation sont autorisés.
 - La zone UB3, une seule maison individuelle par parcelle est autorisée, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives.
 - La zone UBk, une seule maison individuelle par parcelle est autorisée, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives. Cette construction intégrera le caractère paysager et architectural spécifique du secteur des Koghis. Au regard des enjeux environnementaux propres au sous-secteur UBk, le permis de construire sera délivré après avis de la direction provinciale compétente en matière d'environnement.
- **La zone UR, zone résidentielle rurale**, dont la vocation est d'accueillir des constructions à vocation d'habitat et de cultures vivrières.
- **La zone UAE, zone urbaine d'activités économiques**, dont la vocation est d'accueillir des activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles.
- **La zone UE, zone d'équipements**, dont la vocation exclusive est l'accueil d'équipements d'intérêt général, publics ou privés.
- **La zone UL, zone urbaine de loisirs**, dont la vocation est d'accueillir les aménagements de détente (de loisirs, sportifs ou culturels), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.
- **Les zones dites « à urbaniser – AU.. » :**
 - **La zone AU, zone à urbaniser**, dont la vocation est d'être ouverte à l'urbanisation à diverses échéances. Dans la zone AU on distingue deux zones spécifiques :
 - Les zones AU "strictes", dont l'affectation est d'accueillir l'urbanisation à long terme,
 - Les zones AU "indicées", dont l'affectation est d'accueillir l'urbanisation à court ou moyen terme.
- **Les zones dites « naturelles - N.. » :**
 - **La zone NC, zone naturelle d'activités rurales**, correspondant aux secteurs à valoriser en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont donc principalement autorisées les installations directement liées aux exploitations agricoles de taille importante, pour lesquelles l'activité agricole doit être exercée à titre principal..
 - **La zone NL, zone naturelle aménagée**, correspondant aux secteurs pour lesquels l'état naturel doit être conservé, tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, ...).
 - **La zone ND, zone naturelle protégée**, correspondant aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune ou de la flore existante.

- **Les zones SUI GENERIS :**

- **La zone TC, zone de Terres Coutumières**, correspondant aux parcelles de terres coutumières. Dans ces secteurs, les opérations d'aménagement, les opérations de construction et les constructions isolées doivent être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Le schéma d'organisation d'ensemble, localisant notamment la voirie et les principaux équipements, doit être arrêté en tant que de besoin, par la commune après avis de l'autorité coutumière.
- **La zone UZ, zone d'aménagement concerté**, correspondant aux parcelles situées dans les périmètres des ZAC du Centre Urbain de Koutio, de Dumbéa-sur-Mer et de Panda.

À chacune de ces zones correspond un règlement.

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

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble édifié conformément à un permis de construire ne respecte pas le règlement applicable à la zone, les travaux envisagés (extension ou modification) peuvent être autorisés s'ils rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions règlementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

➤ **Alignement**

L'alignement est la délimitation du domaine public au droit des propriétés privées. L'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques doit être réalisée soit au trait - de l'alignement - soit en retrait.

Les règles d'alignement affectent les émergences supérieures à un mètre mais pas les sous-sols.

➤ **Annexes**

Les annexes correspondent aux constructions secondaires situées sur le même terrain que la construction principale, accessibles indépendamment de celle-ci, et implantées isolément ou accolées à cette dernière.

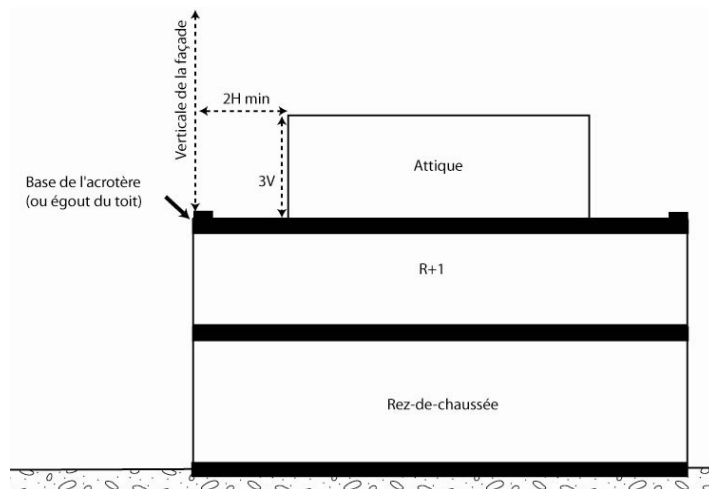
Elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachées.

Sont considérés notamment comme des annexes : garages, abris de jardin, abris à vélos et poussettes, caves, remises, celliers, buanderies et les terrasses couvertes...

Les locaux poubelles ne sont pas comptés dans les annexes.

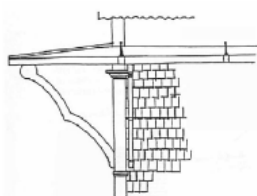
➤ Attique

L'attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction et qui est située en retrait du plan de façade. Ce retrait se définit depuis la base de l'acrotère ou de l'égout du toit, dans une proportion minimum de 2 horizontal pour 3 vertical (2H/3V) par rapport à la verticale de la façade.



➤ Auvents

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



➤ Bâtiments

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

➤ Carports

Les carports correspondent aux constructions secondaires situées sur le même terrain que la construction principale, implantées isolément ou accolées sans être fermées ni intégrées à cette dernière (un carport doit être ouvert sur 3 ou 4 cotés), et ayant pour destination le stockage des véhicules

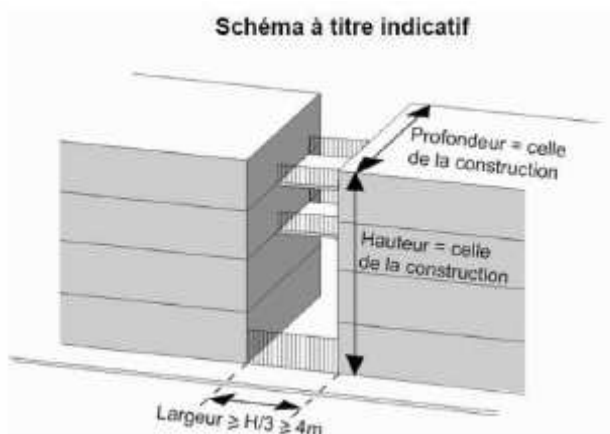
Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachés.

➤ **Césure**

La césure est un dispositif architectural ayant pour objectif de rompre un linéaire bâti entre deux constructions, les constructions engendrées étant reliées physiquement par un escalier, un bandeau, un balcon...

La césure est un espace ouvert :

- sur une hauteur et une profondeur égales à celle de la construction la plus haute et la plus profonde
- sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les constructions édifiées en façade publique,
- sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les autres bâtiments.



➤ **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de plancher hors œuvre nette (SHON)}}{\text{Surface de la parcelle considérée}}$$

La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement.

➤ **Combles**

Les combles désignent les volumes compris entre la dalle -ou le plancher le plus haut- et la toiture d'un bâtiment. Ils sont dits aménageables si l'espace compris entre la dalle hors œuvre et la partie la plus basse de la charpente est supérieure à 1,80m, sur une surface minimum de 10m² d'un seul tenant.

➤ **Destinations des locaux**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, entrepôts, artisanat...) :

- Artisans : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Ateliers mécaniques ou garages : Cette destination comprend les locaux affectés à une activité rémunérée de réparation de véhicules ou autre engins mécaniques.

- Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- Campings – Caravanings : Cette destination comprend les terrains aménagés sur lesquels un exploitant accueille de façon habituelle une clientèle touristique n'y élisant pas domicile dans des tentes (camping), des caravanes ou tout autre habitation légère de loisirs (caravaning). Les zones d'accueil ne modifient pas le terrain naturel, elles ne comportent ni fondation, ni dalle. Des équipements communs y sont proposés (équipements sanitaires au minimum).

- Commerces et services : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat »). Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage (entrepôts, réserves, ..), ne doivent pas représenter plus du tiers (1/3) de la surface totale.

- Constructions à destination agricole : Cette destination comprend les constructions correspondant aux locaux affectés aux matériels et engins agricoles, aux animaux et aux récoltes. Ne sont pas compris les logements rattachés.

- Foyers d'hébergement d'un public spécifique : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes mis à disposition d'un public spécifique (exemple : jeunes travailleurs, hébergement pour personnes handicapées, etc...) pour l'hébergement collectif et la restauration ainsi que les moyens qui permettent, directement ou indirectement, de favoriser leur insertion dans la vie sociale.

- Gîtes ruraux : Cette destination comprend les locaux et annexes destinées à la location saisonnière, occupés au maximum 10 mois dans l'année et obligatoirement disponibles pendant au moins 2 mois de l'année. Le gîte rural doit appartenir à un exploitant agricole ou à un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, que ce soit par le propriétaire ou son locataire.

- Habitations : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

- Hébergements hôteliers : Cette destination regroupe les hôtels, motels, appartements de tourisme et resorts, définis ci-dessous :

Hôtel : établissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des unités d'hébergement meublées en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile. Il comprend généralement un service de restauration intégré (service en chambre ou restaurant ou salle de banquet, etc;)

Motel : établissement commercial d'hébergement classé qui offre à la location des chambres ou unités d'hébergement meublées et équipées individuellement des facilités de cuisine, à une clientèle qui y effectue un séjour variable et qui généralement, possède ses propres moyens de locomotion.

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

Resort : station balnéaire adaptée au tourisme de loisir ; elle intègre un établissement hôtelier. Un resort peut offrir une grande variété d'activités de loisirs ou être plus spécialisé dans la pratique d'un sport. Les activités de loisir sont pratiquées à proximité immédiate du lieu d'hébergement.

- Industries : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication ou au traitement industriel de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage ne doivent pas représenter plus du tiers (1/3) de la surface totale.

- Maisons de retraite médicalisées : Cette destination comprend les établissements médico-sociaux assurant l'hébergement des personnes âgées en résidence collective. Elles peuvent dépendre du secteur privé ou public. Pour entrer dans cette destination, une maison de retraite doit assurer des services ponctuels, temporaires ou permanents de prise en charge médicale ou de surveillance par un personnel qualifié. D'autres services tels que la restauration collective y sont également associés. Les maisons de retraite non médicalisées sont considérées comme de l'hébergement hôtelier.

- Refuge : Un refuge est un établissement recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir des randonneurs.

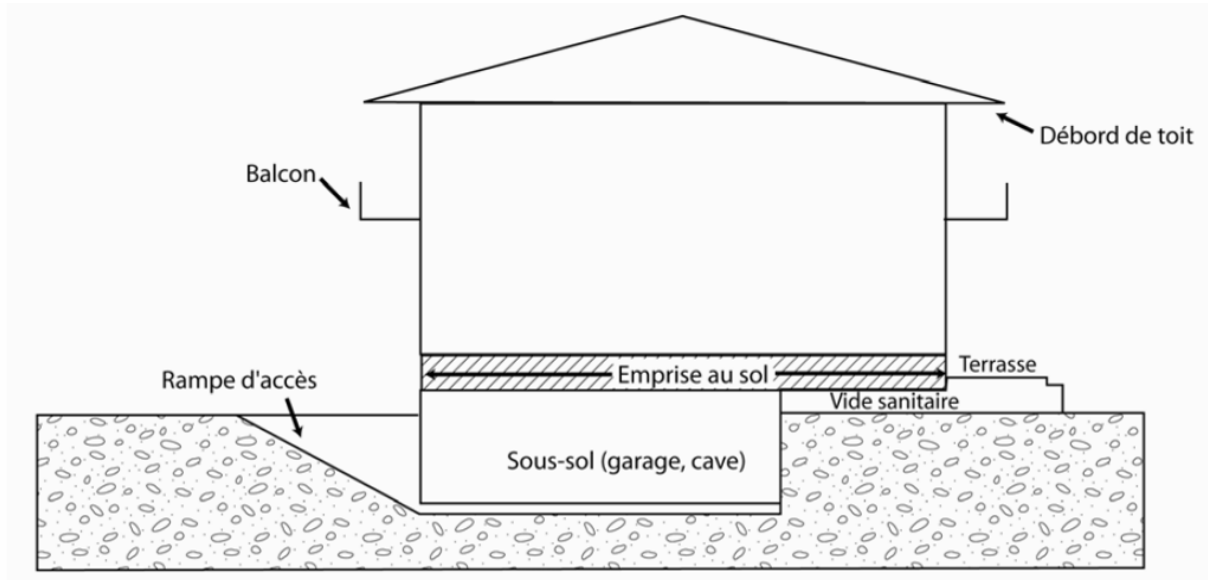
- Stockage : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de conditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers (1/3) de la surface totale, et de façon plus globale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

➤ Egout du toit

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

➤ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol de l'enveloppe géométrique de la construction. Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol, notamment les balcons, les terrasses, les débords de toiture, les bassins, les escaliers extérieurs....



➤ Equipements d'intérêt général

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

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

➤ **Espaces libres**

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

➤ **Espaces verts**

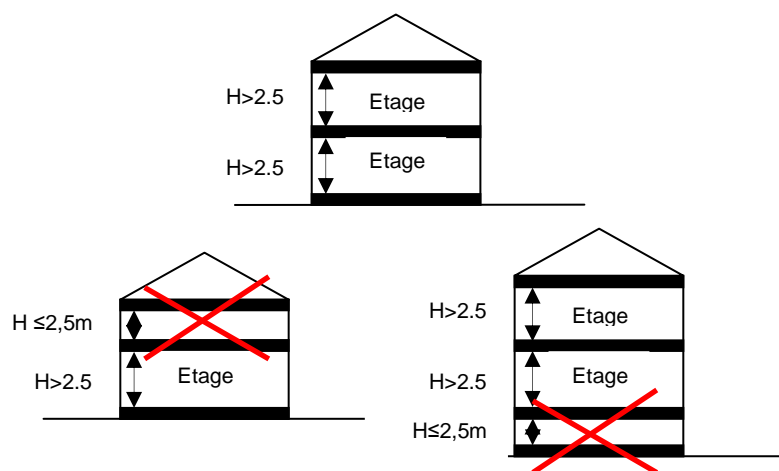
Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins.

➤ **Etage ou niveau**

Espace compris entre deux planchers superposés, du niveau hors œuvre de la dalle basse au niveau hors œuvre de la sous-face du plancher supérieur.

Cet espace doit obligatoirement être supérieur à 2,5m pour constituer un étage ou niveau.

Les combles aménageables constituent un étage ou niveau.



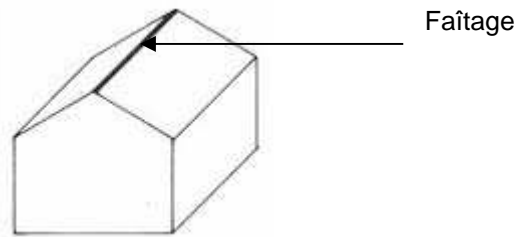
➤ **Façade principale**

C'est la face d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue depuis le domaine public. Elle comporte des baies principales et/ou secondaires.

Dans le cas d'une parcelle en angle, toute façade sur voie ou emprise publique devra être traitée comme une façade principale.

➤ **Faîtage**

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

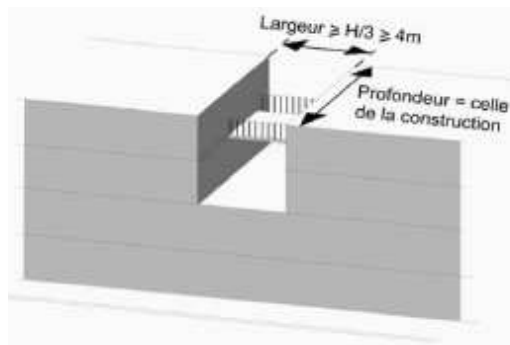


➤ **Fractionnement**

Le fractionnement est un dispositif architectural ayant pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau) ou de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche).

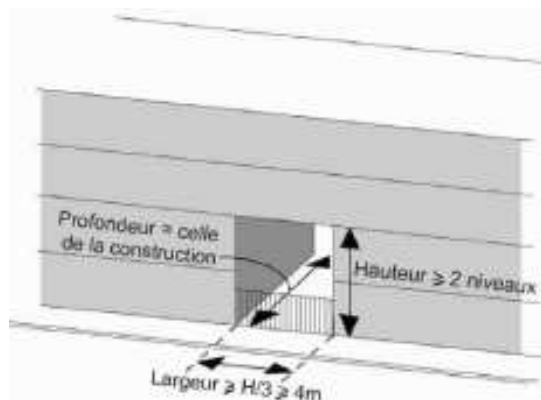
Le fractionnement sous forme de créneau est un espace ouvert sur :

- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à un niveau.



Le fractionnement sous forme de porche est un espace ouvert sur :

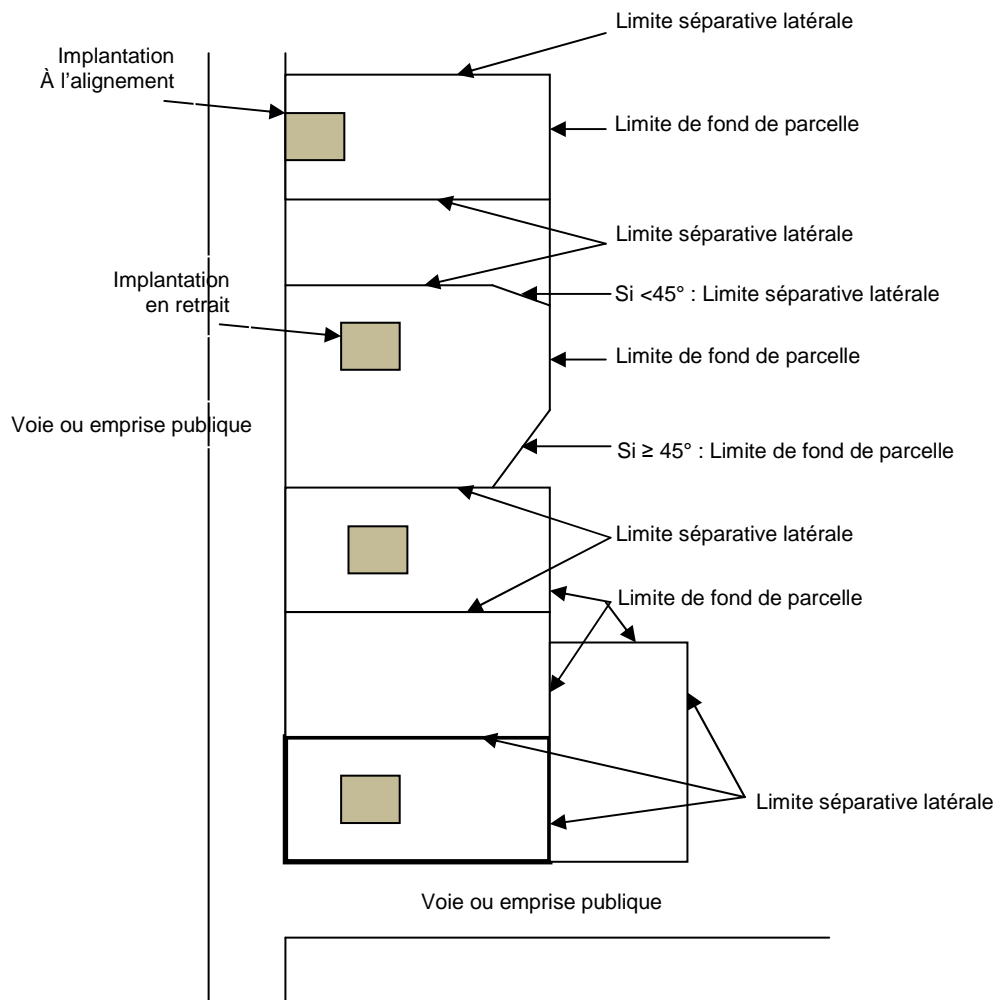
- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à deux niveaux.



➤ Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre parcelles privées. Elles sont soit :

- Latérales, et séparent deux parcelles qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- De fond de parcelle, et séparent deux parcelles sans avoir de contact avec des voies ou emprises publiques.



➤ Locaux poubelles

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

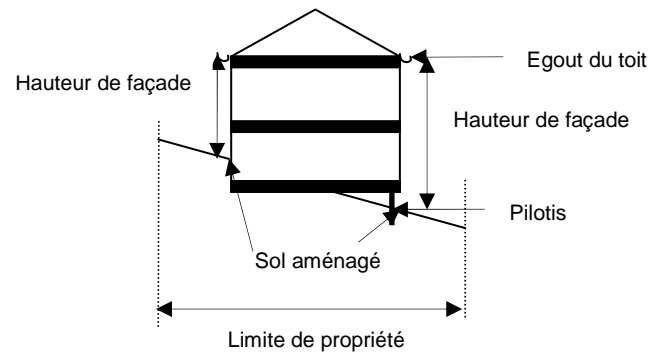
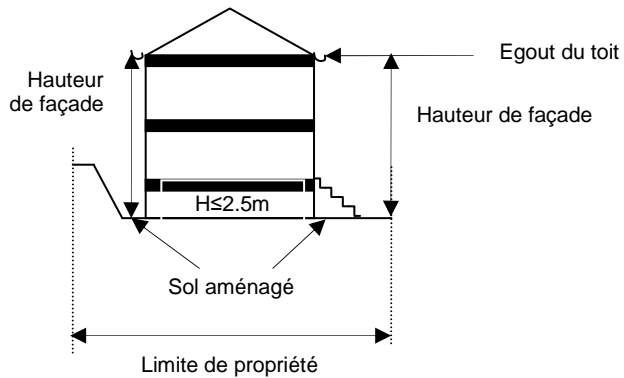
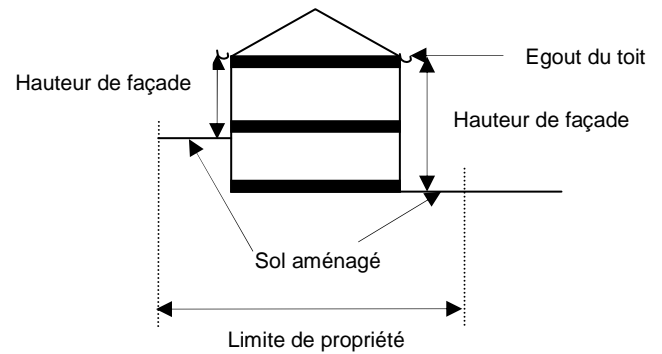
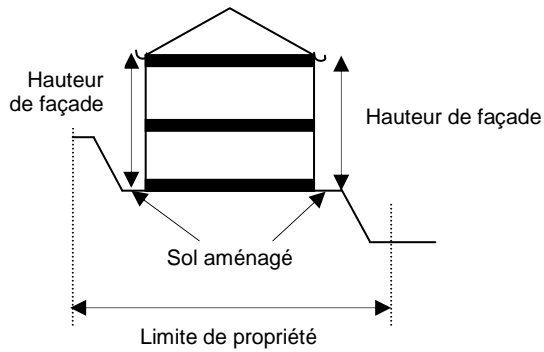
➤ Maison individuelle

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

➤ **Mesure des hauteurs de construction**

- Niveau de sol aménagé : Il s'agit au droit de tout point de la construction, soit :

- du niveau du terrain naturel, si celui-ci ne reçoit pas de modification en vue de l'édification de la construction, hors épaisseur d'espaces verts,
- du niveau de la plate-forme accueillant la construction, hors épaisseur d'espaces verts, de revêtement, et hors merlons ou remblais décoratifs.



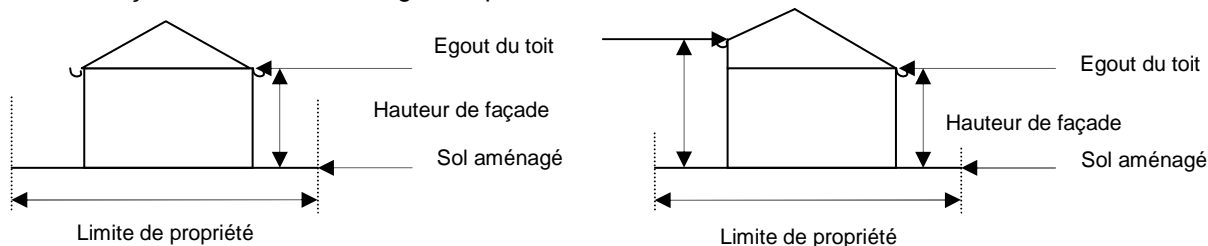
- Hauteur de construction : La hauteur de la construction correspond à la hauteur de façade la plus haute, mesurée par rapport au niveau du sol aménagé, et ceci en tout point de la construction, selon le type de toiture considéré.

- pour les toitures pentues :

la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,

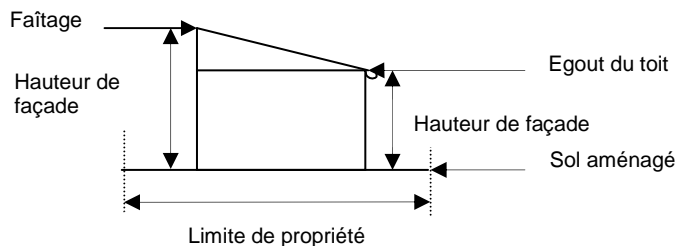
- pour les toitures à plusieurs pentes :

la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,



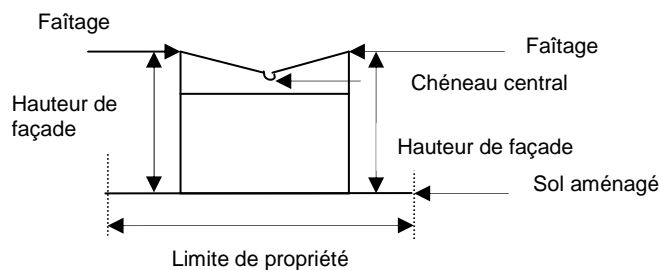
- pour les toitures monopentes :

du côté où il n'y a pas d'égout, la hauteur de façade est mesurée au faîtage le plus haut,



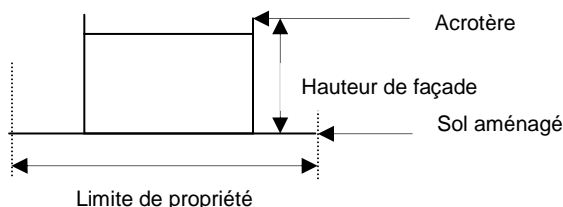
- pour les toitures possédant un chéneau central situé en partie basse ou pour les toitures en contre pente :

la hauteur de façade est mesurée aux faîtages les plus hauts,



- pour les toitures terrasses :

la hauteur de façade est mesurée au niveau fini de l'acrotère le plus haut.



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

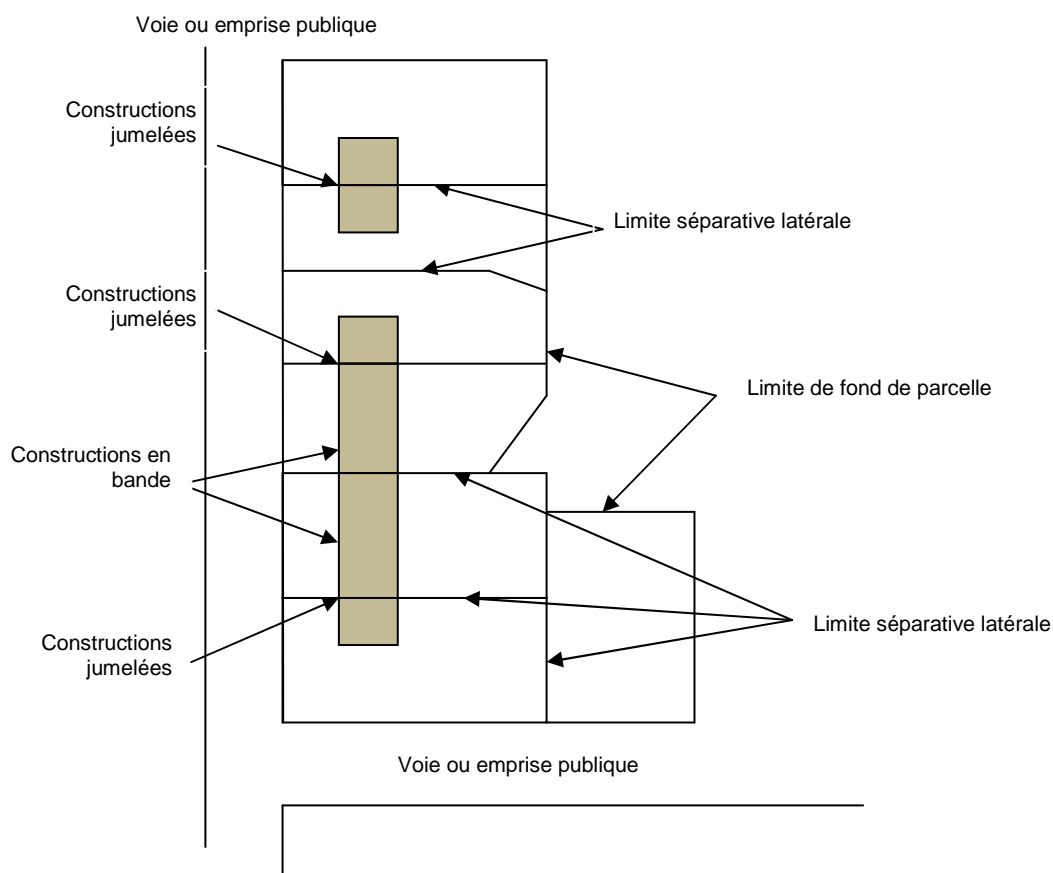
Les toitures mansardées sont interdites.

La hauteur des pilotis est comptée dans la mesure des hauteurs. Cependant, lorsque les pilotis ont une hauteur inférieure à 1,5m sur les terrains d'une pente supérieure à 25% (à l'état naturel), ils ne seront pas comptés dans la mesure des hauteurs.

➤ **Mitoyenneté**

Les règles de mitoyenneté s'appliquent aux limites séparatives latérales.

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



➤ **Mur pignon**

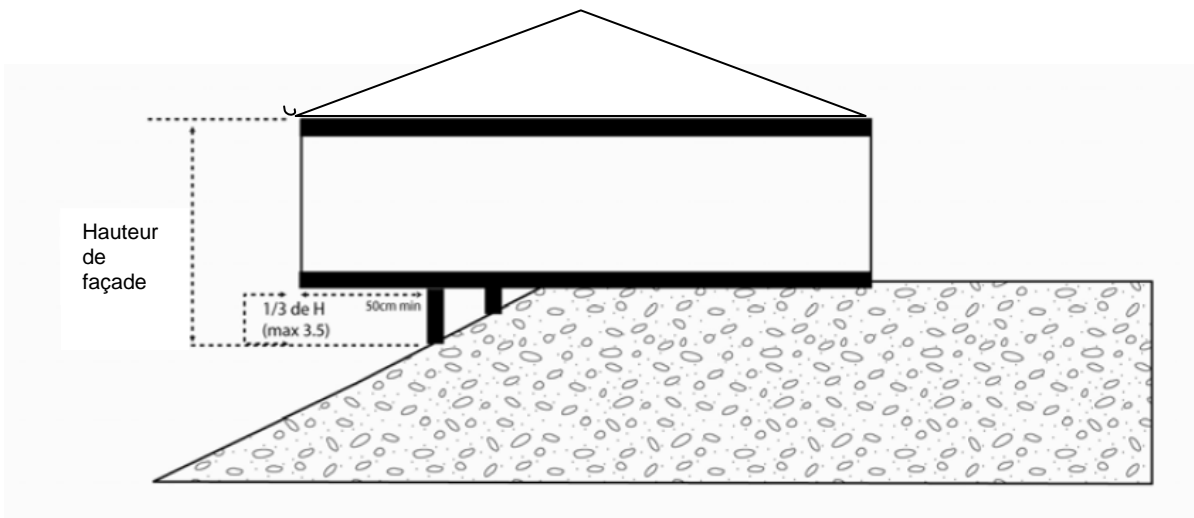
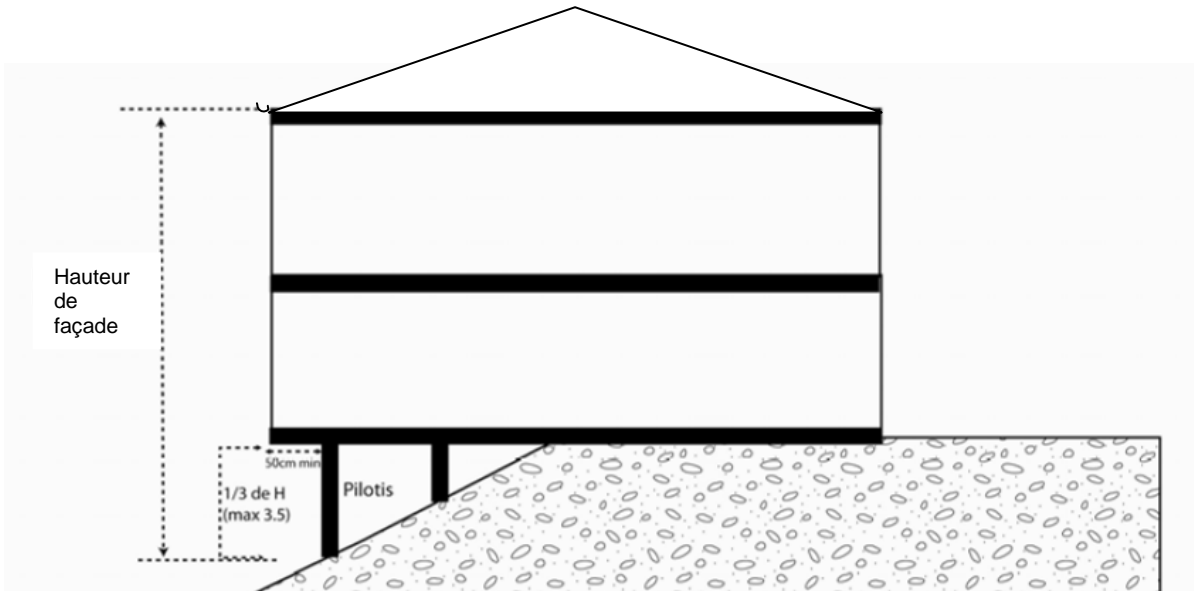
Un mur pignon est une façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction ne comportant pas de baie principale. Dans les zones UA, UAB, UAE et UB0, les murs pignons visibles depuis la voie publique sont interdits.

➤ **Pilotis**

La hauteur maximale des pilotis ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur de la façade, sans toutefois excéder 3,5m, sauf en zones inondables.

Les pilotis seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm.

D'autre part, dans le volet paysager, le permis de construire devra comporter une précision sur la qualité de l'aménagement entre les pilotis.



➤ **Servitudes d'utilité publique**

La Servitude d'Utilité Publique diffère de la servitude librement consentie entre propriétaires privés, dite « servitude de desserte » autorisant l'accès à une parcelle privée par une autre parcelle privée.

Toute parcelle peut être grevée d'une Servitude d'Utilité Publique limitant, de fait, l'exercice du droit de propriété. Les différents types de servitudes d'utilité publique sont :

1- La servitude de réseaux publics,

Se classent dans cette catégorie toutes les servitudes liées au passage des réseaux.

2- La servitude « non aedificandi ».

➤ **Surface de plancher Hors Œuvre Nette (SHON)**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

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

La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement.

➤ **Terrain**

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

➤ **Terrain naturel**

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

➤ **Terrassements**

Ensemble des ouvrages destinés à modifier, provisoirement ou définitivement, les formes naturelles d'un terrain en vue de la réalisation de travaux. Les fouilles, déblais, remblais, tranchées, talutage, nivellement, décapages, excavations sont des ouvrages de terrassement.

Aucun terrassement en déblai ou en remblai, ne doit être entrepris avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire

➤ **Terrasses**

Les terrasses soumises à permis de construire sont des plateformes extérieures, de hauteur supérieure à 60cm au dessus du sol, accolées et directement accessibles depuis la construction principale. Elles sont ouvertes sur trois côtés et reposent sur une structure porteuse. Elles peuvent être cimentées, dallées, pavées, ou sous forme de Deck.

Une terrasse couverte est considérée comme une annexe. Les terrasses non couvertes font partie de la construction principale et ne sont donc pas comprises dans les annexes et les carports.

ARTICLE 6 – ACCES ET VOIRIES

6.1 - Accès

Pour être constructible et conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil, une parcelle devra obligatoirement être desservie par une voie publique ou une servitude de passage suffisante, instituée notamment, par un acte authentique, par décision de justice ou contractuellement.

Toute parcelle doit être desservie par le minimum d'accès (entrées charretières) sur les voies publiques. Par ailleurs, selon les zones, il peut être imposé un nombre d'entrées charretières maximum par lot.

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

La pente des rampes d'accès ne pourra pas dépasser les 10% dans les zones urbaines désignées par UA, UAB, UAE, UE et UB0, et dans le cas des lotissements ou habitations groupées des zones UB1, UB2, UB3 et UBk. La pente des rampes d'accès ne pourra pas dépasser les 20% dans les autres zones.

6.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et aux usages qu'elles supportent, en particulier au niveau du retournement des véhicules de sécurité et de secours (voie-engin ou voie-échelle).

Les voies en impasse à vocation publique et les voies en impasse visant à être rétrocédées sont interdites pour les lotissements et groupements d'habitation.

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

Le permis de construire peut être subordonné :

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

ARTICLE 7 – DESSERTE ET RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

7.1 - Eau potable

Tout bâtiment situé en zones urbaines désignées par les zones UA, UAB, UB, UR, UE, UAE, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville.

Tout bâtiment situé en zone naturelle doit être raccordé :

- Soit au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville,
- Soit à une installation autonome, non publique, autorisée par les services de gestion des eaux.

7.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige. Pour les habitations groupées de plus de deux logements et les bâtiments collectifs, il sera imposé un bac à graisse.

En l'absence de réseau public 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 doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès la mise en service de celui-ci, les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif peut être accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions. Pour cela, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est conditionnée à l'obtention d'une autorisation de déversement signée par le Maire, préalablement à la mise en service des bâtiments.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans les sols de ces eaux pluviales et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et entretenus par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle, à son occupation et à la nature du terrain. Le pré-traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking, ...) pourra être imposé notamment pour :

- Traitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle,
- Traitement des boues,
- Traitement des hydrocarbures,
- Traitement des métaux lourds,

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduaires devra s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus. Un regard facilement accessible sera disposé avant le raccordement au réseau. L'installation sera entretenue en bon état de fonctionnement et sera débarrassée de ses déchets polluants aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble (lors de cession d'îlots comportant plusieurs parcelles), les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), d'une emprise au sol suffisante et dans le respect des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

7.3 - Electricité, télécommunication et télédistribution

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en technique souterraine, de même que les branchements individuels ou collectifs.

Pour les projets complexes, un avis du concessionnaire de distribution d'électricité peut s'avérer nécessaire préalablement à la délivrance du permis de construire notamment dans les cas suivants :

- Permis de lotir,
- Construction de plus de 500m² d'emprise au sol.

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

ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur la, ou les façades principales, tous les équipements techniques liés aux bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction. Il s'agira notamment des appareils de climatisation, des antennes paraboliques, des transformateurs électriques, des installations de réfrigération et de compression, des panneaux solaires, des conduits de ventilation ou d'extraction...

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, orientation de la construction, couleurs, etc.) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toute façade sur voie publique ou privée devra obligatoirement être animée de baies principales.

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

ARTICLE 9 - STATIONNEMENTS

Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un projet paysager à part entière afin de valoriser leur impact dans le paysage, de proposer aux piétons des espaces de confort et de sécurité.

9.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5m x 5m pour les véhicules motorisés.

Le calcul des aires de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Pour les locaux à usage d'habitation	Les dispositions relatives au stationnement pour les locaux à usage d'habitation sont reportées aux articles 12 des différentes zones.	
Pour les locaux à usage de bureaux	- Par tranche de 35m ² de SHON	- 1 place
Pour les locaux à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'atelier	- par tranche de 50 m ²	- 1 place
Pour l'hébergement hôtelier et les foyers d'hébergement d'un public spécifique	- Pour les hôtels	- 1 place / 3 chambres
	- Pour les résidences hôtelières	- 1 place / chambres
	- Pour les résidences pour étudiants ou les foyers d'hébergement, par tranche de 5 logements	- 1 place
Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, lieu de culte...	- Par tranche de 35 m ² de surface accessible au public.	- 1 place
Pour les établissements d'enseignement	- Maternelle et primaire :	- 1 place / classe + une zone de dépose
	- Secondaire et supérieur, - Garderie et crèches	- 4 places / salle de classe + une zone de dépose - 1 place/50m ² de SHON + une zone de dépose
Pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, ou maison de retraite médicalisée	- Par tranche 80m ² de SHON	- 1 place
Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport à l'activité commerciale	- Par tranche de 100m ² de SHON,	- 1 place
	- Pour le dépôt des contenants de marchandises, par tranche de 200 m ² de SHON	- 1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200m ²

Un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 m) sera exigé par tranche de dix (10) places pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).

Toute nappe de stationnement extérieure fera l'objet d'un traitement paysager particulier.

Afin d'assurer l'ombrage suffisant des véhicules, au minimum, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre toutes les 4 places. Ces arbres devront être judicieusement répartis sur la nappe de stationnement.

Pour les nappes de stationnement situés en toiture, l'ombrage pourra être assuré par des arbres en pots ou jardinières, ou par des dispositifs s'y substituant (pergolas, toiles tendues, treilles, etc...).

Les surfaces de stationnement perméables peuvent être prises en compte dans le calcul de la surface aménagée en espace vert.

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

9.2 – Stationnement pour les deux-roues motorisés

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5 m x 1,20 m pour les 2 roues.

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des deux roues motorisés, il est exigé de réaliser des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public.

Pour ces opérations, il sera prévu au moins une place de stationnement par tranche de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés sans être inférieur à une place par opération.

9.3 – Autres types de stationnement

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement relatives aux locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale, se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5m x 13,5m pour un conteneur de 40 pieds, et d'une emprise minimum de 2,5m x 7,5m pour un conteneur de 20 pieds.

Pour le stockage des conteneurs, la longueur se trouvera en prolongement d'un couloir de manœuvre accessible à des véhicules de manutention.

Dans les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public, il doit être prévu les locaux nécessaires pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes et des voitures d'enfants. Les locaux seront clos et couverts. Ils seront intégrés aux rez-de-chaussée des bâtiments à hauteur minimum de 50% des besoins.

Pour les bicyclettes et poussettes, il est exigé :

Constructions d'habitat collectif	1 % minimum de la SHON	
Bureaux et activités tertiaires	Pour les unités d'activité de plus de 75 m ²	1 % minimum de la SHON
Équipements d'enseignement	- Primaire :	- 1 place par classe
	- Secondaire et Supérieur :	- 10% de la SHON
Activités industrielles et artisanales	Pour 100 m ² SHON	2 m ²
Résidence pour étudiants et foyers	Par logement :	1 m ²
Commerces, restaurants et autres équipements	Ils devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Ces locaux ou ces emplacements sont :

- Situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
- En cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
- Clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs types d'activités indépendantes, la ventilation des surfaces entre chacune des affectations doit être prise en compte. En cas d'ambiguïté ou de difficulté d'application, la règle la plus contraignante doit être appliquée à l'ensemble de la surface en tenant compte toutefois de l'activité dominante. Dans le cas d'activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global exigé. Par ailleurs, lors d'un changement d'affectation ou d'usage, les places de stationnement seront calculées en fonction des ratios correspondant à la nouvelle affectation ou au nouvel usage.

ARTICLE 10 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Préalablement à l'élaboration et au dépôt du 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,
- peut consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (y compris concessionnaires) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et la définition des implantations et réservations nécessaires.

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

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

Par ailleurs, lorsqu'un projet de construction d'habitation sera lié à une activité agricole (zone NC), ou dans le cas d'un projet de construction de gîte rural ou refuge (zones UBk, UR, et NC), l'autorisation de construire prendra en compte le caractère agricole ou touristique justifié par le demandeur, et établi par l'organisme compétent.

ARTICLE 11 – TERRASSEMENTS ET TALUS

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblai ou en remblai, s'ils dépassent 3 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales de 2m de largeur minimum.

Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété.

Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3,00 mètres,
 - menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins,
- une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent.

L'autorisation de construire prendra en compte les dispositions techniques, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude sera obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 12 - PROTECTION DES COURS D'EAU

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de six mètres (cinq mètres pour les dispositifs de traitement des eaux usées), des cours d'eau.

Conformément à la réglementation en vigueur, les propriétaires riverains de cours d'eau ne peuvent se clore par haie ou autre moyen inamovible qu'à une distance de quatre mètres des berges, afin de laisser libre 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 arbustes ne peuvent être élagués ou abattus que pour les nécessités d'entretien du cours d'eau.

ARTICLE 13- CLOTURES

Les clôtures seront implantées :

- Soit en alignement sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures auront une hauteur de 2m maximum mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et seront obligatoirement ajourées.
- Soit en retrait de 1,0m des voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures pourront être réalisées en murs pleins, à condition que la bande de 1,0m créée soit végétalisée et entretenue par le pétitionnaire.

Quelle que soit l'implantation de la clôture,

- Les clôtures constituées de barbelés ou électrifiées sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones UA, UAB, UB, UR, UE, UAE et UL,
- Les clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones UA, UAB, UB, UR, UE, UAE et UL,
- Dans le cas de talus, les clôtures situées en limites de parcelles devront intégrer un dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales entre la clôture et le bas du talus pour éviter tout rejet direct sur l'espace public. Elles comporteront par ailleurs un dispositif de rétention des terres.

Les clôtures des équipements publics, les clôtures directement liées à des constructions relevant de la Sécurité Civile ou de la Défense, ou les clôtures des Monuments historiques classés ou inscrits, ne sont pas soumises à cet article 13 des Dispositions générales.

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

ARTICLE 14 - ZONES A RISQUES NATURELS

Dans les zones soumises à des risques d'inondation, identifiées par des études hydrauliques, l'autorité compétente délivre les autorisations d'occupation du sol en prenant en compte les données qui sont annexées au PUD, conformément aux réglementations en vigueur relatives aux Plans d'Urbanisme Directeur et aux règles de constructibilité en zones inondables.

Dans les zones à risques géotechniques aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf à produire une étude d'un organisme compétent, établie à l'initiative et sous la responsabilité du pétitionnaire, définissant les dispositions techniques de construction, certifiant la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. Elle est obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès verbal de réception établi par l'organisme, est alors exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

Dans les espaces potentiellement amiantifères, pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher des services compétents, afin d'obtenir des préconisations de construction, d'aménagement et de conduction de chantier. Ces préconisations de travaux sont nécessaires afin de réduire le risque d'exposition à l'amiante environnemental, en amont de tout projet. Ces zones de risques sont reportées dans les cartes de servitudes et contraintes annexées au présent PUD.

ARTICLE 15 - SERVITUDES PUBLIQUES

Les servitudes telles que celles de sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, aéronautiques de dégagement, radioélectriques, météorologiques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires de protection de l'environnement, etc. sont reportées sur les documents graphiques ou dans les annexes et figurent de plus dans une liste en annexe sous forme de pièces écrites avec références des textes de leur constitution.

Les servitudes publiques sont reportées sur les documents graphiques du PUD ou prévues dans les annexes du titre IV et sont opposables à l'égard des tiers.

ARTICLE 16 - ZONES DES PAS GEOMETRIQUES

Dans le cas des constructions autorisées sur la zone des pas géométriques, le terrain est constitué de la réunion de la parcelle considérée avec celle appartenant au domaine maritime ayant fait l'objet de la convention d'occupation temporaire.

Dans le cas d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs parcelles mitoyennes de la zone des pas géométriques le pétitionnaire doit aménager au moins un accès au rivage restant ouvert au public.

ARTICLE 17 – ÉTUDES OU NOTICES D'IMPACT

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

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE URBAINE CENTRALE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone UA ont pour vocation d'accueillir des constructions s'implantant en limite de l'espace public pour constituer un front bâti, un paysage urbain de rues de centre-ville et une densité urbaine.

Les rez-de-chaussée seront prioritairement affectés aux commerces, activités de service ou associatives pour animer l'espace public.

Les pignons ou les retournements de façades doivent être animés par des ouvertures.

UA ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions d'habitat collectif,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration.
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, **à condition** qu'elles soient en **rapport direct et indissociables** avec la zone urbaine centrale.

UA ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités artisanales,
- Les constructions à usage de stockage,
- Les garages et ateliers de mécanique,
- Les constructions d'habitat individuel,
- Les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- Les élevages,
- Les serres et productions végétales,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 1,
- Les stations services,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

UA ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales »

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

UA ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales »

UA ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

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

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UA, ou toute partie de parcelle située en zone UA, doit avoir une surface minimum de 2 ares.

UA ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture, s'implante à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique.

Un retrait du rez-de-chaussée est autorisé dans la seule mesure où il est réalisé sur toute la longueur de ce rez-de-chaussée, sur toute la longueur du bâtiment, et qu'il correspond à une logique de prolongation de l'espace créé par la voie. La profondeur maximale autorisée est de 1,80m. Dans le cas d'un retrait maximum, les pilastres ou colonnes sont autorisés au nu de la façade principale. Ils doivent dégager un passage de 1,50m minimum par rapport à la façade du rez-de-chaussée.

Lorsqu'un lot est bordé par deux ou plusieurs voies (publiques ou privées) qui ne constituent pas des voies en angle, les règles d'implantation ne s'appliquent qu'à la ou aux voies (publiques ou privées) principales.

Les voies principales sont :

- L'avenue Paul Emile Victor,
- La rue René Dumont,
- L'axe principal non encore dénommé du Schéma d'Organisation d'Ensemble sur le foncier Entre Deux Mers.

La longueur de la façade principale des constructions ne peut pas être supérieure à 40 mètres sans comporter l'un des dispositifs de césure ou de fractionnement décrit à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».

Les auvents sont autorisés aux conditions suivantes :

- En **rez-de-chaussée**, les auvents sont implantés à une hauteur maximale de 3,5 m. Ils doivent obligatoirement être continus sur toute la longueur de la façade bâtie sur voie publique ou privée, ou sur emprise publique, et avoir une largeur de 1m 40 minimum sur les voies publiques ou privées, ou sur l'emprise publique.
- A compter du **R+1**, les auvents sont autorisés sur voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique, dans la seule mesure où ils ne dénaturent pas la qualité architecturale de la façade, et si ils comportent un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé. Leur profondeur ne peut excéder 1,20m par rapport au nu de la façade principale en alignement sur voie publique ou privée, ou sur l'emprise publique.

Les pilotis ou colonnes sont autorisés au nu de la façade s'ils sont implantés et fondés sur le domaine privé, ceci en dehors des voies privées.

Les débords de balcon sont interdits sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques.

Les murs pignons visibles depuis la voie sont interdits.

Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 17 mètres de la façade sur voie publique ou privée, ou sur emprise publique.

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

7.1 - Limites séparatives latérales

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de limites séparatives. Dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure au tiers de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Limites du fond de la parcelle

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

7.3 - Annexes

Les carports et annexes peuvent être implantés :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit en retrait de 4m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

7.4 - Locaux poubelles

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».

UA ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, soit :

- D'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres,
- Par une césure. Dans ce cas, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.

Afin de préserver la transparence sur les cœurs d'îlots, les balcons, escaliers et passerelles doivent :

- Avoir une profondeur maximale de 5 mètres,
- Etre en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu extérieur des façades sur voie et en cœur d'îlots,
- Comporter des garde-corps fins et ajourés,
- Comporter des sous faces de dalles traitées par des revêtements de qualité.

Aucune pièce principale d'un logement de type séjour ou chambre ne peut avoir d'ouverture unique sur la césure lorsque la largeur de celle-ci est inférieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

UA ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

Le reste est non réglementé.

UA ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 16 mètres avec un attique possible à 19 mètres maximum, sans dépasser R+4+attique.

UA ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UA ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « Dispositions générales »

Le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de parking en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts résidentiels.

Lorsqu'il est autorisé le stationnement résidentiel à l'air libre est situé à l'arrière des constructions.

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

- Pour tous les logements : 1,5 places / logement,
- Pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UA ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PUD : 10% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert.

Ces espaces verts sont paysagés et plantés d'arbustes ou d'arbres de haute tige et leur localisation doit être cohérente avec les transparences engendrées par les césures et les fractionnements, afin de participer à leur mise en valeur.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,60 mètre de hauteur de terre végétale.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m².

- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

Pour l'ensemble des parcelles : La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts paysagés ou aires de jeux.

UA ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UAB

ZONE URBAINE DENSE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone UAB ont pour vocation d'accueillir :

- à proximité des axes principaux de transit (RT1, avenue Becquerel, avenue d'Auteuil) des constructions mixtes pouvant recevoir de l'habitat collectif, des services, et des commerces en rez-de-chaussée,
- ailleurs, des constructions à usage d'habitat (petit habitat collectif ou individuel groupé) pour assurer la transition entre la zone urbaine centrale et la zone urbaine résidentielle pavillonnaire.

UAB ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration,
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, **à condition** qu'elles soient en **rapport direct et indissociables** de la zone urbaine dense,
- Les stations services.

UAB ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activité artisanale,
- Les constructions à usage de stockage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 1,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- Les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- Les élevages,
- Les serres et productions végétales,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

UAB ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

UAB ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales ».

UAB ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

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

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UAB, ou toute partie de parcelle située en zone UAB, doit avoir une surface minimum de 2 ares.

UAB ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques :

- La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- La zone de retrait sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques, ne peut pas accueillir de stationnement de surface. Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 3 mètres, comptée à partir des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques, et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - rez de chaussée accueillent des activités économiques (services ou commerces)
 - pente de terrain supérieure à 20%.

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

Sauf si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 8 mètres de la façade sur voies publiques et privées, ou sur emprises publiques, et sur une hauteur maximum de 4 mètres.

Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes peuvent participer au soutènement du terrain.

UAB ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales

Les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule limite séparative latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Limites du fond de la parcelle

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

7.3 - Annexes

Les carports et annexes peuvent être implantés :

- soit en limite séparative latérale,
- soit en retrait de 4 m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

7.4 - Locaux poubelles

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».

UAB ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

UAB ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 50 %.

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

UAB ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 13 mètres avec un attique possible à 16 mètres maximum, sans dépasser R+3+attique.

UAB ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UAB ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « Dispositions générales »

Le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de parking en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts résidentiels.

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

- Pour tous les logements : 1,5 places / logement
- Pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UAB ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PUD : 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert.

Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espace vert.

- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

Pour l'ensemble des parcelles : La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts paysagés ou aires de jeux.

UAB ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

ZONE UB

ZONE URBAINE RESIDENTIELLE PAVILLONNAIRE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone UB ont pour vocation d'accueillir de l'habitat pavillonnaire en recherchant un équilibre paysager entre bâti et végétal.

Le caractère dominant des quartiers est celui du résidentiel individuel avec cinq sous-secteurs identifiés :

- La zone UB0, des constructions à usage d'habitation, implantées en alignement sur voirie ou emprise publique, et en mitoyenneté. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés.
- La zone UB1, des constructions à usage d'habitation, implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés.
- La zone UB2, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions jumelées et les groupements d'habitation sont autorisés.
- La zone UB3, une seule maison individuelle par parcelle est autorisée, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives.
- La zone UBk, une seule maison individuelle par parcelle est autorisée, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives. Cette construction intégrera le caractère paysager et architectural spécifique du secteur des Koghis. Au regard des enjeux environnementaux propres au sous-secteur UBk, le permis de construire sera délivré après avis de la direction provinciale compétente en matière d'environnement.

UB ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions d'habitat individuel,
- Les constructions à usage de commerces et de services, dans la limite de 100m² de surface ouverte au public,
- Les constructions à usage de restauration, dans la limite de 300m² de SHON totale,
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables de la zone urbaine résidentielle pavillonnaire,
- Les stations services,

Sont autorisés selon les sous-secteurs de la zone :

- En UB0 :
 - les constructions en bande,
 - les constructions jumelées,
 - les lotissements à usage d'habitat,

- En UB1 :
 - les maisons individuelles,
 - les constructions jumelées,
 - les constructions en bande,
 - les lotissements à usage d'habitat,
- En UB2 :
 - les maisons individuelles,
 - les constructions jumelées,
 - les lotissements à usage d'habitat,
- En UB3 :
 - les maisons individuelles,
 - les lotissements à usage d'habitat.
- En UBk :
 - les maisons individuelles,
 - les lotissements à usage d'habitat,
 - les gites ruraux.

UB ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activité artisanale,
- Les constructions à usage de stockage,
- Les constructions d'habitat collectif,
- Les campings, les caravanings,
- Les élevages,
- Les serres et productions végétales hors sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 1,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

Selon les sous-secteurs de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- En UB0 :
 - les gites ruraux.
- En UB1 :
 - les gites ruraux.
- En UB2 :
 - les gites ruraux,
 - les constructions en bande.

- En UB3 :
 - les gites ruraux,
 - les constructions en bande,
 - les constructions jumelées,
 - plus d'une maison individuelle par parcelle.
- En UBk :
 - les constructions en bande,
 - les constructions jumelées,
 - les groupements d'habitation,
 - plus d'une maison individuelle par parcelle.

UB ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales »

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Dans le cadre d'un groupement d'habitation ou d'un regroupement de parcelles, en UB0, UB1 et UB2, il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot.

UB ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales ».

UB ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans le sous-secteur UB0 de la zone, pour être constructible toute parcelle totalement située en zone UB0, ou toute partie de parcelle située en zone UB0, doit avoir une surface minimum de 2,5 ares.

Dans le sous-secteur UBk de la zone, pour être constructible toute parcelle totalement située en zone UBk, ou toute partie de parcelle située en zone UBk, doit avoir une surface minimum de 25 ares.

Dans les sous-secteurs UB1, UB2 et UB3, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UB1 ou UB2 ou UB3, ou toute partie de parcelle située en zone UB1 ou UB2 ou UB3 doit avoir une surface minimum de :

- 6 ares, si l'assainissement est raccordé sur le réseau communal d'assainissement collectif avec un traitement des eaux usées en extrémité du réseau,
- 10 ares, si l'assainissement n'est pas raccordé sur le réseau communal d'assainissement collectif,
- 10 ares, si l'assainissement est raccordé sur le réseau communal d'assainissement collectif mais qu'il n'existe pas de traitement des eaux usées en extrémité du réseau,

Pour tous les secteurs, pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

UB ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous-secteur UB0, les constructions sont systématiquement implantées en alignement par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées.

Dans les autres sous-secteurs, les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées :

- La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique, au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres,
- Sauf si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 6 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou emprise publique,
- Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les annexes ou carports peuvent être autorisés en alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain et sont intégrés au dispositif de clôture. Cette disposition ne s'applique pas dans le sous-secteur UBk de la zone.

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

7.1 - Limites séparatives latérales

- Zone UB0 : les constructions sont implantées :
 - sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Zone UB1 : les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur au moins une des limites séparatives latérales,
 - soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Zone UB2 : les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une seule limite séparative latérale,
 - soit en retrait de toutes les limites séparatives latérales.
- Zone UB3 : la construction est implantée en retrait de toutes les limites séparatives latérales.
- Zone UBk : la construction est implantée en retrait de toutes les limites séparatives latérales.

Dans toutes les zones UB, lorsque la construction est implantée en retrait d'une ou des limites séparatives latérales, chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limites du fond de la parcelle

Dans toutes les zones UB, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Annexes

Dans les sous-secteurs UB0, UB1 et UB2, les carports et annexes peuvent être implantés :

- En limite séparative latérale.

Dans les autres sous-secteurs, les carports et annexes sont implantés :

- en retrait de 3 m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

7.4 - Locaux poubelles

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».

UB ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Dans les zones UB0, UB1 et UB2, les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans les zones UB3 et UBk, cet article est sans objet.

UB ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

Le reste est non réglementé.

UB ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur UB0, la hauteur maximale des façades est de 10 mètres sans dépasser R+2.

Dans les sous-secteurs UB1, UB2, UB3 et UBk, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.

Dans tous les sous-secteurs, la hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

UB ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

Dans le sous-secteur UBk, afin de préserver la qualité paysagère et environnementale du site et de s'adapter aux contraintes naturelles, il est imposé de respecter certaines spécificités architecturales propres au secteur visant à :

- Favoriser les habitations de type habitations de montagne et les structures légères,
- Favoriser les toitures à 2 ou 4 pans,
- Limiter les terrassements et privilégier les modes constructifs adaptés à la pente,
- Interdire les clôtures opaques,
- Imposer la végétalisation des terrains en limite du domaine public (tout en privilégiant un type de végétation adapté à la faune et à la flore du secteur des Koghis).

UB ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « Dispositions générales ».

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

Dans le sous-secteur UB0, le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de parking en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts résidentiels. Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un minimum de 1,5 places / logement.

Dans les autres sous-secteurs, afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

UB ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PUD :
 - En UB0 : 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,
 - En UB1 et UB2 : 30% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,
 - En UB3 : 40% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,
 - En UBk : 50% minimum de la surface du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre.

- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

UB ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- En zone UB0 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,5 ;
- En zone UB1 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,4 ;
- En zone UB2 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,4 ;
- En zone UB3 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,3 ;
- En zone UBk : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,3.

ZONE UR

ZONE RESIDENTIELLE RURALE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone UR ont pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitat et de cultures vivrières.

Compte-tenu du faible accès aux réseaux publics et de la volonté de préserver l'identité agricole, la densité urbaine y est limitée.

UR ARTICLE UR – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les maisons individuelles,
- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec le zonage résidentiel rural,
- Les gîtes ruraux, les refuges et les campings qui y sont rattachés,
- Les constructions liées aux activités rurales de la zone,
- Les élevages et les serres à usage non commercial ou industriel.

UR ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activité artisanale,
- Les activités professionnelles de garages mécaniques,
- Plus d'une maison individuelle par parcelle,
- Les constructions jumelées,
- Les constructions en bande,
- Les caravanings,
- Les campings non rattachés à un gîte rural,
- Les élevages et les serres à usage commercial ou industriel,
- Les dispositions agricoles risquant d'aggraver les phénomènes d'érosion ou de pollution des sols ou des eaux,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

UR ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

UR ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales ».

UR ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

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

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UR, ou toute partie de parcelle située en zone UR, doit avoir une surface minimum de 30 ares.

UR ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées.

- La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres,
- En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge de celui-ci est portée à 6,00 mètres.

Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 6 mètres de la façade sur voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.

UR ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limites du fond de la parcelle

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Annexes

Les carports et annexes sont implantés :

- en retrait de 3 m minimum des limites séparatives latérales et du fond de parcelle.

7.4 - Locaux poubelles

Non règlementé

UR ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Sans objet

UR ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 20 %.

UR ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.

UR ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UR ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « Dispositions générales »
Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les locaux à usage d'habitat : un minimum de 2 places par logement.

- pour les gîtes ruraux :

- . 1 place par chambre,
- . 1 place pour 10,00 m² de surface accessible au public,
- . 1 place pour 50,00 m² de surface de camping.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone UR, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

UR ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PUD : 60% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre.
- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

UR ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UAE

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone UAE ont pour vocation d'accueillir des activités économiques (bureaux, commerces, services, industries et artisanats).

UAE ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit situé dans le corps de la construction principale et qu'il soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services, d'hôtellerie, de restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage de stockage,
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

UAE ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Toute construction à usage unique d'habitation,
- Les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- Les élevages,
- Les serres et productions végétales,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

UAE ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot. Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

UAE ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales ».

UAE ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.
Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle doit avoir une surface minimum de 5 ares.

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

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées.

La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 4m.

Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 2 mètres, comptée à partir des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Dans tous les cas, le traitement végétal des parkings est imposé.

Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 8 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.

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

7.1 - Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limites du fond de la parcelle

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, la plantation d'une haie végétale est imposée en fond de parcelle.

7.3 – Annexes

Les annexes éventuelles sont implantées en retrait, dans les mêmes proportions que les constructions.

7.4 – Locaux poubelles

Non réglementé.

UAE ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

UAE ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 60 %.

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

UAE ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 14 mètres.

UAE ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UAE ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre « Dispositions générales ».

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UAE ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PUD : 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre. Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m².
- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

UAE ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Non réglementé.

ZONE UE

ZONE D'EQUIPEMENTS

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone UE ont pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt général.

UE ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général, les services connexes et les logements indissociables de l'équipement,
- Les stations-services.

UE ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

UE ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales »

Une seule entrée charretière est autorisée par lot. Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés en entrée et sortie pour le même lot.

UE ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales ».

UE ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

7.1 - Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limites du fond de la parcelle

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 – Annexes

Non réglementé.

UE ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

UE ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UE ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UE ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UE ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « Dispositions générales ».

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UE ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PUD : Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts pour les terrains non déjà bâtis.
- Dans les autres cas, l'aménagement des espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement est non réglementé.

UE ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

ZONE URBAINE DE LOISIRS

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone UL ont pour vocation d'accueillir des aménagements à usage de détente (activités de loisirs, sportives ou culturelles), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.

Les zones de loisirs ont une vocation récréative et de préservation des espaces naturels et paysagers.

UL ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum de 1 logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte,
- Les constructions à usage de commerces, dans la limite de 50m² de SHON totale,
- Les constructions à usage de restauration, dans la limite de 100m² de SHON totale,
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, **à condition** qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les aménagements à usage de détente et de loisirs,
- Les équipements sportifs, culturels, de loisirs,
- Les constructions indissociables de la vocation de la zone, et notamment les constructions hôtelières rattachées à une activité de loisirs,
- Les jardins familiaux.

UL ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

UL ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voirie sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales ».

UL ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales ».

UL ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

UL ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

UL ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limites du fond de la parcelle

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 – Annexes

Les annexes éventuelles sont implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, dans les mêmes proportions que les constructions.

UL ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non règlementé.

UL ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UL ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est non réglementée.

La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt général est non réglementée.

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.

UL ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UL ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « Dispositions générales ».

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone UL, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

UL ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

UL ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

ZONE A URBANISER

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone AU concernent des parties de territoire à caractère naturel peu ou pas équipées, et sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sous une échéance plus ou moins proche.

Il s'agit de permettre un développement cohérent, durable et progressif de la commune, en :

- Inscrivant de façon stratégique, des réserves d'espaces à fort potentiel de développement, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à plus ou moins long terme,
- Incitant à la réflexion sur une occupation et une utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées pour ces zones ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies,
- Intégrant l'aménagement de zones en cohérence avec le développement de la commune,
- Ouvrant à l'urbanisation les secteurs définis, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec le potentiel de constructibilité des secteurs.

Le présent PUD institue des zones AU de deux types :

- La zone « **AU stricte** » d'urbanisation à long terme : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée soit à une procédure de modification ou de révision du PUD soit à une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC). La production d'un schéma d'organisation d'ensemble (SOE) qui doit être validé par le Conseil Municipal sera indispensable ;
- La zone « **AU indicée** » d'urbanisation à court ou moyen terme : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la production d'un Plan d'Aménagement de Secteur (PAS), conforme au zonage indiqué dans le PUD et qui doit être validé par le Conseil Municipal.

Les Plans d'Aménagement de Secteur pourront couvrir une ou plusieurs zones dans leur ensemble et définir un ou plusieurs secteurs.

ZONE « AU STRICTE »

ZONE A URBANISER A LONG TERME

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE « AU STRICTE »

La zone « AU stricte » est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme sous conditions de réalisation des infrastructures, des voies publiques, réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et le cas échéant d'assainissement.

Les secteurs géographiques relevant de la zone « AU stricte » sont :

- La zone AU1, correspondant au secteur « Plaine Adam »,
- La zone AU2, correspondant au secteur « Presqu'île océanique »,
- La zone AU3, correspondant au secteur « Chabert »,
- La zone AU4, correspondant au secteur « Liaison Carigou - Koghis »,
- La zone AU5, correspondant au secteur « Marina de Nakutakoin »,
- La zone AU6, correspondant au secteur « Plateau des Koghis »,
- La zone AU7, correspondant au secteur « Katiramona - Cascade ».

Avant toute ouverture à l'urbanisation, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les infrastructures nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de la zone,
- Les infrastructures d'intérêt général,
- Les constructions et aménagements indispensables et indissociables d'infrastructures d'intérêt général,
- Les constructions et aménagements liés à la prévention des risques,
- Les aménagements liés à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- Dans les zones AU2 et AU3, sont aussi autorisées les équipements d'intérêt général propres à apporter un niveau minimal de salubrité, comprenant :
 - o Les constructions de sanitaires et points de lavage,
 - o Les constructions liées à la collecte collective des ordures ménagères,
 - o Les équipements nécessaires aux services publics de transports de personne et de distribution postale.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de tout secteur géographique qui compose la zone concernée est subordonnée soit à une procédure de modification ou de révision du PUD soit à une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC).

La production, par le demandeur, d'un schéma d'organisation d'ensemble (SOE) couvrant l'ensemble du secteur géographique « AU stricte », et définissant éventuellement des sous-secteurs géographiques d'urbanisation doit être validé auparavant par le Conseil Municipal.

Le SOE devra être compatible avec les grandes orientations du Projet de Ville Durable du PUD, et plus particulièrement avec les cartes sectorielles de synthèse.

SCHEMA D'ORGANISATION D'ENSEMBLE (SOE)

Un Schéma d'Organisation d'Ensemble, approuvé par délibération du Conseil Municipal, est nécessaire à l'ouverture de tout secteur à l'urbanisation.

Il révèle une intégration de la ou des zones avec le développement de la commune par une réflexion globale sur l'occupation et l'utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées sur ces zones, ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies au PUD.

Il comprend :

- **Un rapport de présentation** qui, notamment :
 - Etablit un état des lieux de la ou des zones étudiées,
 - Expose la manière dont la ou les zones s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes intéressées,
 - Indique les grandes options et les orientations d'urbanisme (énergie, déplacements, déchets, alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées et pluviales, paysage...),
 - Justifie le maillage et la hiérarchisation des voies,
 - Présente le potentiel d'urbanisation et les besoins en équipements publics induits à réaliser sur la zone,
 - Précise les infrastructures à financer pour répondre aux besoins liés à une ouverture à l'urbanisation.

- **Des documents graphiques** qui font notamment apparaître :
 - Les principes schématiques des voiries primaires ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes utiles à la réservation des emprises,
 - Les principes de liaison entre la ou les zones étudiées et les zones limitrophes,
 - Les principes des schémas directeurs des réseaux primaires d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'électricité et de télécommunication,
 - Les équipements et espaces publics,
 - Les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur de la ou des zones considérées.

ZONE « AU INDICEE »

ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERME

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE « AU INDICEE »

La zone « AU indicée » est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme sous conditions, selon le zonage défini dans le règlement du PUD. Les voies publiques, les réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et le cas échéant d'assainissement existent à proximité de la zone.

Les secteurs géographiques relevant de la zone « AU indicée » sont :

- La zone AU8, correspondant au secteur « Katiramona – RT1 »,
- La zone AU9, correspondant au secteur « SCI Koutio »,
- La zone AU10, correspondant au secteur « Entre Deux Mers sud »,
- La zone AU11, correspondant au secteur « Buttes de Koutio »,
- Les zones AU12 et AU13, correspondant aux secteurs « Nakutakoin »,
- La zone AU14, correspondant au secteur « Forêt des Koghis »,
- La zone AU15, correspondant au secteur « Route des deux Vallées ».

Avant toute ouverture à l'urbanisation, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'intérêt général nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de la zone,
- Les infrastructures d'intérêt général,
- Les constructions et aménagements indispensables et indissociables d'infrastructures d'intérêt général,
- Les constructions et aménagements liés à la prévention des risques,
- Les aménagements liés à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- Les opérations foncières (division et lotissement) suivantes, en vue de bâtir:
 - o des opérations limitées qui sont entièrement desservies par la voirie et les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qui ne soient pas contraires à la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser de manière cohérente et intégrée,
 - o des constructions et ouvrages d'intérêt général nécessaires à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces,
 - o des constructions isolées à condition qu'elles soient desservies par la voirie et par les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qu'elles ne soient pas contraires à la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement,
 - o des constructions nécessaires à la gestion et l'entretien des installations existantes.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de tout secteur géographique qui compose la zone concernée est subordonnée :

- Soit à la création par une collectivité publique d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**,
- Soit à l'élaboration par le demandeur, et à l'approbation par délibération du conseil municipal, d'un ou des **Plan d'Aménagement de Secteur (PAS)**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires.

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

PLAN D'AMENAGEMENT DE SECTEUR (PAS)

Un plan d'aménagement de secteur, approuvé par délibération du Conseil Municipal est nécessaire à l'ouverture de tout secteur « AU indicé » à l'urbanisation.

Il doit être compatible avec le zonage du PUD, les vocations, ainsi que les grandes options et orientations d'urbanismes arrêtées sur la ou les zones concernées.

Il précise les caractéristiques et la mise en œuvre du ou des secteurs géographiques qui doivent être ouverts progressivement ou simultanément à l'urbanisation, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure adaptés au potentiel de développement du ou des secteurs.

Il comprend :

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

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

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NC

ZONE NATURELLE D'ACTIVITES RURALES

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Les espaces réglementés par les articles de la zone NC correspondent aux espaces naturels à valoriser en raison des potentiels agronomiques, biologiques ou économiques des terres agricoles.

Y sont donc seulement autorisées les installations directement nécessaires aux exploitations agricoles de taille importante, l'activité agricole doit être exercée à titre principal.

NC ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Une maison individuelle par parcelle, sous réserve qu'elle soit indissociable de l'activité agricole, et à condition d'être affectée au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel, qui, pour des raisons de service ou de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu de l'exploitation,
- Les activités définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone naturelle d'activités rurales,
- Les gîtes ruraux et les refuges,
- Les campings rattachés aux gîtes ruraux,
- Les constructions indissociables de l'exploitation agricole après avis des services compétents,
- Les élevages, les serres et productions végétales,
- Les prospections ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur.

NC ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activité artisanale,
- Les activités professionnelles de garages mécaniques,
- Les constructions à usage de stockage, sauf celles autorisées à l'article NC1,
- Toute construction à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article NC1,
- Plus d'une maison individuelle par parcelle,
- Les lotissements d'habitation, les lotissements touristiques, les lotissements industriels,
- Les caravanings,
- Les campings non rattachés à une activité agricole,

- Les dispositions agricoles risquant d'aggraver les phénomènes d'érosion ou de pollution des sols ou des eaux.

NC ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « Dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

NC ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « Dispositions générales ».

NC ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle totalement située en zone NC ou toute partie de parcelle située en zone NC, doit avoir une superficie minimale de 30 hectares, à l'exception des cas ci-après :

- 1) Dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau,
- 2) Pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents. Dans ce cas, la demande doit être motivée pour l'amélioration des conditions d'exploitation,
- 3) Pour les gîtes ruraux et refuges, et campings rattachés,
- 4) Pour les équipements d'intérêt général,
- 5) Pour les partages successoraux ou les actes assimilés,
- 6) Pour les prospections ou exploitations de carrières.

Dans le cas 1 susmentionné, les limites des zones alluvionnaires sont définies par l'organisme compétent.

Dans les cas 3, 4, 6 susmentionnés, l'opération foncière doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.

NC ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées.

- La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) au moins égale ou supérieure à 6.00 mètres,
- Cette bande de 6,00 mètres doit être plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles, sauf en cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau,
- En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, cette bande de 6,00 mètres doit être laissée à l'état naturel.

Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 6 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.

NC ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à 6 mètres.

Cette bande doit être plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles

7.2 - Limite du fond de la parcelle

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

Cette bande doit être plantée d'arbres à haute tige pour masquer les constructions et exploitations agricoles

7.3 - Annexes

Les carports et annexes sont implantés :

- En retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

NC ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

NC ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les maisons individuelles, l'emprise au sol de la construction est au maximum de 20%.

Le reste est non réglementé.

NC ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

La hauteur maximale des façades des maisons individuelles, ou des gîtes ruraux, est de 7 mètres sans dépasser R+1.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est non réglementée.

NC ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

NC ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « Dispositions générales »

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

- pour les locaux à usage d'habitat : un minimum de 2 places par logement.

- pour les gîtes ruraux :

- . 1 place par chambre,
- . 1 place pour 10,0 m² de surface accessible au public,
- . 1 place pour 50,0 m² de surface de camping.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone NC, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

NC ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

NC ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NL

ZONE NATURELLE AMENAGEE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone NL correspondent aux espaces naturels à conserver tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, etc.).

NL ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte,
- Les activités (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone naturelle aménagée,
- Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- Les aménagements liés à la prévention des risques,
- Les jardins familiaux.

NL ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

NL ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis.

Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès ne doivent pas être imperméabilisées.

NL ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

NL ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

NL ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

NL ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

NL ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

NL ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

NL ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est non réglementée.

La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt général est non réglementée.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.

NL ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'aménagements destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en génie-biologique sont privilégiées aux solutions impliquant une mise en œuvre de matériaux rapportés.

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies aux articles 8 et 13 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

NL ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Peuvent être autorisées, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone NL, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

NL ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

NL ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE ND

ZONE NATURELLE PROTEGEE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

ND ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- Les constructions et aménagements liés à la prévention des risques,
- Les équipements d'infrastructures.
- Les constructions et aménagements mentionnés aux trois premiers alinéas du présent article doivent être conçus de manière à permettre une remise en état du site en cas de démantèlement de ceux-ci.

ND ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

ND ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis.

Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès sont non revêtues.

ND ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

ND ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ND ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ND ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ND ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

ND ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ND ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ND ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'aménagements destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en génie-biologique sont privilégiées aux solutions impliquant une mise en œuvre de matériaux rapportés.

ND ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Peuvent être autorisés en ND, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ND, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

ND ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ND ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Titre 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SUI GENERIS

ZONE TC

ZONE DE TERRES COUTUMIERES

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone TC correspondent :

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

Ces espaces sont par définition inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables.

Aucun règlement n'est associé à la zone TC.

Dans les espaces définis par la zone TC, les opérations d'aménagement et de construction seront compatibles avec les grandes orientations du Projet de Ville Durable du PUD.

Aussi, un Schéma d'Organisation d'Ensemble, localisant notamment la voirie, les principaux équipements et réseaux, sera privilégié et présenté à la commune par l'autorité coutumière pour avis consultatif (cf. Cahier des Prescriptions Architecturales).

TC ARTICLES 1 A 14

Sans objet.

ZONE UZ

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone UZ correspondent aux Zones d'Aménagement Concertées, approuvées par l'Assemblée de Province Sud lors de l'approbation du PUD.

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique (province Sud ou commune) décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le présent PUD institue des zones UZ de trois types :

- La zone « **UZ CUK** » : ZAC à vocation de centre urbain résidentiel et de services,
- La zone « **UZ DSM** » : ZAC à vocation résidentielle,
- La zone « **UZ PANDA** » : ZAC à vocation d'activités artisanales.

ZONE « UZ CUK »

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE « UZ CUK »

La zone « UZ CUK », à vocation de centre urbain résidentiel et de services, est destinée à offrir à Dumbéa un centre-ville agréable à vivre et performant, positionné en entrée de l'agglomération nouméenne, et disposant à ce titre d'équipements d'agglomération.

Les sous-zonages relevant de la zone « UZ CUK » sont :

- La sous-zone ZUAC : zone urbaine dense spécifique au Centre Urbain de Koutio, où se côtoient habitat collectif, commerces, services, bureaux et autres équipements publics autour d'espaces publics et constituant un paysage urbain de centre-ville.
- La sous-zone ZULC : zone urbaine de loisirs couvrant la partie centrale du Parc de la Tonghoué et spécifique au Centre Urbain de Koutio, dont l'affectation principale est l'aménagement public à usage de détente et de loisirs, sportif ou culturel, pouvant comprendre des équipements nécessaires au bon fonctionnement de cet aménagement.

Dans chacune de ces sous-zones, les occupations et utilisations du sol sont réglementées.

UZ CUK ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

La zone UZ CUK est divisée en deux sous-zones, la sous-zone ZUAC et la sous-zone ZULC dont l'occupation et l'utilisation du sol est autorisée comme suit :

Sont autorisés dans la sous-zone ZUAC :

- o Les constructions à destination d'habitat collectif, de commerces, de bureaux, de service, d'hôtellerie, et de loisirs,
- o Les équipements d'intérêt général,
- o Les rez-de-chaussée seront préférentiellement affectés aux commerces, activités, services, équipements publics,
- o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables du zonage central.

Sont autorisés dans la sous-zone ZULC :

- o Les aménagements à usage de détente et de loisirs, et les constructions éventuelles indissociables de l'activité,
- o Les équipements sportifs, culturels et de loisirs, terrains aménagés et les constructions éventuelles indissociables de l'activité,
- o Les équipements d'intérêt général,
- o Les jardins familiaux.

UZ CUK ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

ZONE « UZ DSM »

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE DUMBEA SUR MER

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE « UZ DSM »

La zone « UZ DSM », de vocation résidentielle, est destinée à répondre aux besoins en logements de la Province Sud, avec comme objectif la préservation de la qualité urbaine de son aménagement. Il s'agit par ailleurs de mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain de l'agglomération et de prendre en compte la préoccupation de développement durable.

Les sous-zonages relevant de la zone « UZ DSM » se déclinent à travers leurs vocations urbaines et naturelles ou leur caractère sui generis et sont établis comme suit :

Les sous-zones à vocation urbaine :

- La sous-zone ZUA : zone urbaine dense, dont l'affectation principale est le logement collectif. La sous-zone peut aussi accueillir des équipements d'intérêt général, de l'hôtellerie, des commerces et des services. Dans la sous-zone ZUA on distingue notamment deux secteurs de plan masse dans lesquels une réglementation spécifique est imposée définissant le gabarit enveloppe des bâtiments et les aménagements souhaités :
 - o La polarité Apogoti, caractérisant une centralité urbaine de Dumbéa-sur-mer,
 - o La polarité Kouckoweta, caractérisant une entrée de Dumbéa-sur-mer depuis la VE2 ou Koutio.
- La sous-zone ZUAB : zone urbaine résidentielle dense, dont l'affectation principale est le logement en petit collectif. La sous-zone peut accueillir des équipements d'intérêt général, des commerces et des services de proximité nécessaires à la population du secteur. Dans la sous-zone ZUAB on distingue notamment un secteur de plan masse dans lequel une réglementation spécifique est imposée définissant le gabarit enveloppe des bâtiments et les aménagements souhaités :
 - o Le Parc Urbain, se prolongeant à travers le Parc du Littoral, dont la constructibilité est contrôlée.
- La sous-zone ZUB : zone urbaine résidentielle pavillonnaire, dont l'affectation principale est le logement individuel, groupé ou isolé. La sous-zone peut accueillir dans une moindre mesure des équipements d'intérêt général, notamment de proximité, nécessaires à la population du secteur. La zone dispose de trois secteurs :
 - o ZUB1 : constructions à usage d'habitation permettant les constructions en bande ou jumelées,
 - o ZUB2 : constructions à usage d'habitation permettant les constructions en retrait par rapport aux limites séparatives, ou jumelées sur une seule limite,
 - o ZUB3 : une seule construction à usage d'habitation.
- La sous-zone ZUIE : zone urbaine d'activités industrielles ou économiques, dont l'affectation principale est l'accueil des activités économiques à dominante commerciale et de services, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée. La sous-zone peut accueillir des équipements d'intérêt général, des commerces et des services. Dans la sous-zone ZUIE, on distingue le secteur ZUIEc dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et de services.
- La sous-zone ZUE : zone urbaine d'équipements, dont l'affectation principale est l'équipement d'intérêt général.

- La sous-zone ZUL : zone urbaine de loisirs, dont l'affectation principale est l'aménagement public à usage de détente et de loisirs, sportifs ou culturels, pouvant comprendre des équipements nécessaires au fonctionnement de cet aménagement.

Les sous-zones à vocation naturelle :

- La sous-zone ZND : zone naturelle protégée, correspondant aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existantes. L'état naturel doit être conservé, cette sous-zone est non urbanisable.
- La sous-zone ZNL : zone naturelle aménagée, correspondant aux secteurs dont la vocation est de conserver leur état naturel tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, etc...). Cette sous-zone est non urbanisable, seuls les aménagements nécessaires à l'ouverture au public, à l'entretien et à la mise en valeur de ces espaces sont tolérés.

Les sous-zones sui generis :

- La sous-zone DORADE : quartier d'habitat existant, à prédominance pavillonnaire, qui correspond au périmètre du lotissement antérieur à la ZAC.
- La sous-zone LOTISSEMENT BRIGITTE : lotissement inclus dans la ZAC.

Dans chacune de ces sous-zones, les occupations et utilisations du sol sont réglementées.

UZ DSM ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

La zone UZ DSM est divisée en plusieurs sous-zones, établies en fonction de leurs vocations urbaines et naturelles ou de leur caractère, dont l'occupation et l'utilisation du sol est autorisée comme suit :

Sont autorisées dans les sous-zones à vocation urbaines et respectivement dans:

- La sous-zone ZUA :
 - o Les constructions à destination d'habitat collectif, de commerces, de bureaux, de service, d'hôtellerie, d'équipements d'intérêt général,
 - o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables du zonage central.
- La sous-zone ZUAB :
 - o Les immeubles à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipements,
 - o Les programmes individuels ou groupés,
 - o Les constructions d'intérêt général,
 - o Les stations-service,
 - o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables du zonage résidentiel dense.

- La sous-zone ZUB :
 - o Les maisons individuelles ou en bande,
 - o Les lotissements à usage d'habitat,
 - o Les commerces et activités de service dans la limite de 100m² de surface ouverte au public,
 - o Les constructions à usage de restauration dans les limites de 300m² de SHON totale,
 - o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables du zonage résidentiel pavillonnaire.

- La sous-zone ZUIE :
 - o Les constructions à usage de restauration,
 - o Les équipements d'intérêt général,
 - o Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum de un logement par activité sous réserve que le logement soit situé dans le corps de la construction principale,
 - o Dans le secteur ZUIEc, les constructions à usage de commerces et/ou de services.

- La sous-zone ZUE :
 - o Les équipements d'intérêt général, services connexes et éventuellement les logements indissociables de l'activité.

- La sous-zone ZUL :
 - o Les aménagements à usage de détente et de loisirs, et les constructions éventuelles indissociables de l'activité,
 - o Les équipements sportifs, culturels et de loisirs, et terrains aménagés et les constructions éventuelles indissociables de l'activité,
 - o Les équipements d'intérêt général.

Sont autorisées dans les sous-zones à vocation naturelles et respectivement dans:

- La sous-zone ZND :
 - o Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de ces zones,
 - o Les aménagements visant à protéger les espaces naturels et à améliorer l'aspect des plantations de ce secteur,
 - o Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade au public,
 - o Les constructions et aménagements liés à la prévention des risques.

- La sous-zone ZNL :
 - o Les constructions d'intérêt général ou liées à l'exploitation et l'entretien de ces zones,
 - o Les aménagements visant à améliorer l'aspect des plantations de ce secteur ainsi qu'à favoriser leurs accès à la promenade au public,
 - o Les constructions et aménagements d'intérêt général indissociables de la vocation de loisir de la zone,
 - o Les équipements d'intérêt général et aménagements liés à la prévention des risques.

Sont autorisées dans les sous-zones sui generis:

- La sous-zone DORADE :
 - o Les lotissements à usage d'habitat,
 - o Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipements,
 - o Les constructions d'intérêt général,
 - o Les activités définies par la délibération de l'Assemblée Territoriale n°14 du 21 juin 1985 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.

UZ DSM ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

ZONE « UZ PANDA »

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE PANDA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE « UZ PANDA »

La zone « UZ PANDA », à vocation d'activités artisanales, est destinée à favoriser le développement économique, source d'emploi de la population calédonienne, et à maîtriser l'urbanisation d'un des grands terrains encore disponible aux frontières de l'agglomération. Il s'agit de mettre l'accent sur l'accueil des entreprises dans le parc d'activités, tout en limitant la fonction résidentielle, à l'exception d'une partie de la ZAC pour des raisons topographiques ou de paysage.

Les sous-zonages relevant de la zone « UZ PANDA » se déclinent à travers leurs vocations urbaines et naturelles et sont établis comme suit :

Les sous-zones à vocation urbaine :

- La sous-zone ZUA : zone urbaine dense, dont l'affectation principale est le logement collectif. La sous-zone peut aussi accueillir des équipements d'intérêt général, de l'hôtellerie, des commerces et des services. Dans la sous-zone ZUA on distingue notamment un secteur de plan masse dans laquelle une réglementation spécifique est imposée définissant le gabarit enveloppe des bâtiments et les aménagements souhaités :
 - o La polarité Panda, caractérisant une centralité urbaine de Panda.
- La sous-zone ZUAB : zone urbaine résidentielle dense, dont l'affectation principale est le logement en petit collectif. La sous-zone peut accueillir des équipements d'intérêt général, des commerces et des services de proximité nécessaires à la population du secteur.
- La sous-zone ZUB : zone urbaine résidentielle pavillonnaire, dont l'affectation principale est le logement individuel, groupé ou isolé. La sous-zone peut accueillir dans une moindre mesure des équipements d'intérêt général, notamment de proximité, nécessaires à la population du secteur. La sous-zone dispose de trois secteurs :
 - o ZUB1 : constructions à usage d'habitation permettant les constructions en bande ou jumelées,
 - o ZUB2 : constructions à usage d'habitation permettant les constructions en retrait par rapport aux limites séparatives, ou jumelées sur une seule limite,
 - o ZUB3 : une seule construction à usage d'habitation.
- La sous-zone ZUIE : zone urbaine d'activités industrielles ou économiques, dont l'affectation principale est l'accueil des activités économiques à dominante commerciale et de services, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée. La sous-zone peut accueillir des équipements d'intérêt général, des commerces et des services. Dans la sous-zone ZUIE, on distingue trois secteurs spécifiques :
 - o ZUIEc : dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et de services,
 - o ZUIEa (artisanat) : dont l'affectation est d'accueillir des locaux à usage artisanal et industriels (y compris déclarations ICPE),
 - o ZUIEi (industrie) : dont l'affectation est d'accueillir des locaux à usage industriel (y compris autorisation ICPE) et de stockage principalement.
- La sous-zone ZUE : zone urbaine d'équipements, dont l'affectation principale est l'équipement d'intérêt général.
- La sous-zone ZUL : zone urbaine de loisirs, dont l'affectation principale est l'aménagement public à usage de détente et de loisirs, sportifs ou culturels, pouvant comprendre des équipements nécessaires au fonctionnement de cet aménagement.

Les sous-zones à vocation naturelle :

- La sous-zone ZND : zone naturelle protégée, correspondant aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existantes. L'état naturel doit être conservé, cette sous-zone est non urbanisable.
- La sous-zone ZNL : zone naturelle aménagée, correspondant aux secteurs dont la vocation est de conserver leur état naturel tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, etc...). Cette sous-zone est non urbanisable, seuls les aménagements nécessaires à l'ouverture au public, à l'entretien et à la mise en valeur de ces espaces sont tolérés.

Dans chacune de ces sous-zones, les occupations et utilisations du sol sont réglementées.

UZ PANDA ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

La zone UZ PANDA est divisée en plusieurs sous-zones, établies en fonction de leurs vocations urbaines et naturelles, dont l'occupation et l'utilisation du sol est autorisée comme suit :

Sont autorisés dans les sous-zones à vocation urbaine et respectivement dans :

- La sous-zone ZUA :
 - o Les constructions à destination d'habitat collectif, de commerces, de bureaux, de service, d'hôtellerie, d'équipements d'intérêt général,
 - o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables du zonage central.
- La sous-zone ZUAB :
 - o Les immeubles à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipements,
 - o Les programmes individuels ou groupés,
 - o Les constructions d'intérêt général,
 - o Les stations-services,
 - o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables du zonage résidentiel dense.
- La sous-zone ZUB :
 - o Les maisons individuelles ou en bande,
 - o Les lotissements à usage d'habitat,
 - o Les commerces et activités de service dans la limite de 100m² de surface ouverte au public,
 - o Les constructions à usage de restauration dans les limites de 300m² de SHON totale,
 - o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables du zonage résidentiel pavillonnaire.

- La sous-zone ZUIE :
 - o Les constructions à usage de restauration,
 - o Les équipements d'intérêt général,
 - o Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum de un logement par activité sous réserve que le logement soit situé dans le corps de la construction principale,
 - o Dans le secteur ZUIEc, les constructions à usage de commerces et/ou de services,
 - o Dans le secteur ZUIEa :
 - Les constructions à usage d'artisanat,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
 - Les constructions à usage de service, commerce, sous réserve qu'elles soient en rapport direct et indissociables de l'activité artisanale de la zone à laquelle elles se rapportent,
 - Les stations-services,
 - Les constructions à usage de stockage,
 - o Dans le secteur ZUIEi :
 - Les constructions à usage d'industrie,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - Les constructions à usage d'artisanat,
 - Les constructions à usage de stockage,
 - Les constructions à usage de service, commerce, sous réserve qu'elles soient en rapport direct et indissociables de l'activité industrielle de la zone à laquelle elles se rapportent.

- La sous-zone ZUE :
 - o Les équipements d'intérêt général, services connexes et éventuellement les logements indissociables de l'activité.

- La sous-zone ZUL :
 - o Les aménagements à usage de détente et de loisirs, et les constructions éventuelles indissociables de l'activité,
 - o Les équipements sportifs, culturels et de loisirs, et terrains aménagés et les constructions éventuelles indissociables de l'activité,
 - o Les équipements d'intérêt général.

Sont autorisés dans les sous-zones à vocation naturelle et respectivement dans :

- La sous-zone ZND :
 - o Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de ces zones,
 - o Les aménagements visant à protéger les espaces naturels et à améliorer l'aspect des plantations de ce secteur,
 - o Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade au public,
 - o Les constructions et aménagements liés à la prévention des risques.

- La sous-zone ZNL :
 - o Les constructions d'intérêt général ou liées à l'exploitation et l'entretien de ces zones,
 - o Les aménagements visant à améliorer l'aspect des plantations de ce secteur ainsi qu'à favoriser leurs accès à la promenade au public,
 - o Les constructions et aménagements d'intérêt général indissociables de la vocation de loisir de la zone,
 - o Les équipements d'intérêt général et aménagements liés à la prévention des risques.

UZ PANDA ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.