

**Dossier soumis à enquête publique**

# REGLEMENT

**Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de BOURAIL**



**Septembre 2023**

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>P.3</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - ZONES « U »</b>	<b>P.13</b>
<b>Zone UA - zones urbaines centrales</b>	<b>P.13</b>
<b>Zone UB - zones urbaines résidentielles</b>	<b>P.17</b>
<b>Zone UR - zones urbaines d’habitat rural</b>	<b>P.20</b>
<b>Zone UAE - zones urbaines d’activité économique</b>	<b>P.23</b>
<b>Zone UE - zones urbaines d’équipements</b>	<b>P.26</b>
<b>Zone UT - zones urbaines touristiques</b>	<b>P.28</b>
<b>Zone UL - zones urbaines de loisirs</b>	<b>P.31</b>
<b>Zone UP - zones urbaines portuaires et aéroportuaires</b>	<b>P.33</b>
<b>Zone UM - zones urbaines militaires</b>	<b>P.35</b>
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONES « A »</b>	<b>P.37</b>
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - ZONES « N »</b>	<b>P.40</b>
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - ZONES « AU »</b>	<b>P.44</b>
<b>TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES - ZONES « TC »</b>	<b>P.46</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>P.47</b>
<b>EMPRISES RESERVEES</b>	
<b>ANNEXES</b>	

# TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Bourail.

## Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions prévues du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques, ou de celles concernant les zones où certaines servitudes d'utilités publiques ou de restrictions administratives affectant l'utilisation et la destination des sols.

Les servitudes et emprises réservées précisées aux articles 5 et 6 sont définies en annexe et reportées sur des documents graphiques.

Pour rappel, les législations ou réglementations spécifiques concernent notamment :

- les établissements recevant du public (ERP)
- le code de l'Environnement
- l'urbanisme commercial
- les règles relatives à la protection du patrimoine historique
- la réalisation d'opérations d'archéologie préventive prescrite

## Article 3 – Division du territoire communal en zones

Le territoire communal est divisé en plusieurs zones. Elles comprennent :

- **Les zones urbaines, dites « zones U ».**

Elles comprennent des :

- zones urbaines **centrales dites « zones UA »** qui sont des zones mixtes, de forte densité, de type centre-ville ou cœur de quartier ;
- zones urbaines **résidentielles dites « zones UB »** dont la vocation dominante est l'habitat ;
- zones urbaines **d'habitat rural dites « zones UR »** dont la vocation dominante est l'habitat péri-urbain de faible densité ;
- zones urbaines **d'activité économique dites « zones UAE »** dont la vocation dominante est l'accueil d'activités économiques de nature commerciale, artisanale voire industrielle ;
- zones urbaines **d'équipements dites « zones UE »** dont la vocation dominante est l'accueil des équipements d'intérêt général ;
- zones urbaines **touristiques dites « zones UT »** dont la vocation dominante est l'accueil des activités touristiques ;
- zones urbaines **de loisirs dites « zones UL »** dont la vocation dominante est l'accueil des équipements et des aménagements liés aux activités de loisirs ;
- zones urbaines **portuaires et aéroportuaires dites « zones UP »** qui sont des zones dont la vocation dominante est l'accueil des constructions, équipements et aménagements liés aux activités portuaires et aéroportuaires ;
- zones urbaines **militaires dites « zones UM »** dont la vocation dominante est l'accueil des constructions, équipements et aménagements liés aux activités militaires.

- **Les zones à urbaniser, dites « zones AU ».**

Elles comprennent des :

- zones à urbaniser dites « **strictes** » dont la vocation dominante n'est pas déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur ;
- zones à urbaniser dites « **indicées** » dont la vocation dominante est déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur.

- **Les zones naturelles, dites « zones N ».**

Elles comprennent des :

- zones naturelles **protégées dites « zones NP »** correspondant aux espaces à protéger et à mettre en valeur en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental et dont le maintien à l'état naturel doit être assuré ;
- zones naturelles **de loisirs et de tourisme dites « zones NLT »** correspondant aux espaces naturels à valoriser et dont l'état naturel doit être préservé ;
- zones naturelles **d'exploitation minière dites « zones NM »** dont la vocation dominante est l'accueil des activités minières et d'exploitation de carrières.

- **Les zones agricoles, dites « zones A ».**

Elles comprennent des :

- zones agricoles **constructibles dites « zones AC »** correspondant aux espaces à mettre en valeur en raison de l'existence d'une exploitation agricole ou de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC ;
- zones agricoles **non constructibles dites « zones ANC »** correspondant aux espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont interdites.

- **Les zones de terres coutumières, dites « zones TC ».**

Les terres coutumières ne sont pas règlementées par le PUD bien qu'elles soient identifiées dans le zonage. Les terres coutumières sont inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables.

À chacune de ces zones correspond des règles applicables spécifiques, à l'exception des terres coutumières.

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

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

## **Article 4 – Adaptations mineures**

Le règlement du plan d'urbanisme directeur ne peut faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan d'urbanisme directeur en dehors des zones exposées à des risques naturels ou technologiques :

- 1°) pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ou technologique survenue depuis moins de deux ans ;
- 2°) pour permettre des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou un bâtiment existant ;
- 3°) pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou d'intérêt patrimonial ;
- 4°) pour permettre des travaux qui ont pour but de réduire l'exposition de constructions existantes à des risques naturels ou technologiques.

## **Article 5 – Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent dans les annexes du plan d'urbanisme directeur.

Les dispositions du règlement du PUD s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les zones où certaines servitudes d'utilité publique ou restrictions administratives affectant l'utilisation et la destination des sols.

Les servitudes d'utilité publique sont reportées sur les documents annexés au PUD. Elles sont opposables à l'égard des tiers.

En cas de présence d'une servitude, la consultation des bénéficiaires de cette servitude est obligatoire avant la délivrance de tout acte.

## Article 6 – Emplacements réservés

Les emplacements réservés figurent dans les documents graphiques du règlement.

Le règlement dresse la liste de ces emplacements et précise :

- leur destination, ainsi que, pour les voies et ouvrages publics, leurs principales caractéristiques ;
- les collectivités ou services publics bénéficiaires ;
- la superficie de leur emprise.

## Article 7 – Protection des cours d'eau

Aucune construction, à l'exception des ouvrages de franchissement et d'entretien des cours d'eau, ainsi que des aménagements liés aux activités touristiques et de loisirs, ne peut être édiflée à moins de 10 mètres des berges d'un 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 4 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.

Pour toute construction ou aménagement d'un franchissement de cours d'eau, une autorisation d'occupation du domaine public du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie doit être obtenue auprès des services techniques compétents.

## Article 8 - Domaine Public Maritime

La loi du pays n°2001-017 du 11 janvier 2002 sur le domaine public maritime (DPM) de la Nouvelle-Calédonie et des provinces, régit les occupations autorisées et proscrites au sein du périmètre et procure les autorisations d'implantation.

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

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

## Article 9 – Zones soumises à des risques naturels

Les zones soumises à des risques naturels identifiés sont présentées en annexe du Plan d'Urbanisme Directeur.

*Conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, le dossier de demandes d'autorisation d'urbanisme comprend également une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet et à déterminer les prescriptions qui y sont liées :*

*1° Lorsque le projet est situé en zone d'aléa fort ou très fort d'une zone inondable portée à la connaissance du public ;*

*2° Lorsque le projet est exposé à tout autre risque naturel ;*

*3° Lorsque le projet comporte des travaux d'exhaussement ou d'affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres.*

- Zone inondable : Dans les zones soumises à des risques d'inondation, l'autorité compétente délivre les autorisations d'occupation du sol conformément à la réglementation en vigueur relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la Province Sud. Le projet peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales si les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux sont projetés sur des terrains exposés à un risque naturel. Lorsque le projet est situé en zone d'aléa fort ou très fort d'une zone inondable protégée à la connaissance du public, ou lorsque le projet est exposé à tout autre risque naturel, le dossier joint à la demande de permis de construire comprends également une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet.  
> se référer également aux règles relatives aux Pilotis, clôtures, déblais et remblais.

> Délibération modifiée n° 29-2006/APS du 27 juillet 2006 relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.

- Zone soumise à un risque de mouvement de terrain :  
A l'intérieur des zones soumises à risques de mouvements de terrain, une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet doit être annexée à toute demande de permis de construire, afin d'assurer de la compatibilité du projet avec la nature du terrain. L'autorisation de construire devra prendre en compte lesdites dispositions, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude est 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.
- 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.

## Article 10 – Zones soumises à des risques technologiques et industriels

Les établissements jugés prioritaires ainsi que leurs périmètres de danger sont définis par l'inspection des installations classées. Le PUD prend en compte leur évolution par mise à jour des documents le composant.

Sauf dispositions plus contraignantes relevant d'autres réglementations, et conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, le dossier de demandes d'autorisation d'urbanisme peut-être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales si les travaux envisagés se situent sur des parcelles soumises à des risques technologiques. Il est soumis à l'avis préalable de l'inspection des installations classées.

Dans les périmètres de danger des établissements jugés prioritaires par l'inspection des installations classées, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques et d'intérêt public
- Les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, compatibles avec la vocation de la zone
- Les travaux d'extension, dans la limite totale cumulée de 30 m<sup>2</sup> au plus de la SHON, réalisée sur des constructions existantes à la date d'approbation du PUD
- La reconstruction sur leur terrain d'assiette après démolition des constructions existantes à la date d'approbation du présent PUD, sans création de SHON et sans changement de destination.
- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes sans création de SHON.

## Article 12 – Etudes et notices d'impact

Sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations spécifiques, les projets d'aménagement ou de construction pourront être soumis à une étude ou une notice d'impact, selon les réglementations spécifiques en vigueur. Ces dernières seront alors à la charge du pétitionnaire.

Les notices et études d'impact susmentionnées ne sont pas exigées lorsque le projet porte sur des constructions situées dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée approuvée, dès lors que le dossier de création de ladite zone contient une étude d'impact conforme aux exigences du code susmentionné et datant de moins de six ans au moment du dépôt ou de la réception de la demande de permis de construire.

### Article 13 – Clôtures

En limite de voies et d'emprises publiques, les clôtures seront implantées en limite et non en retrait. En l'absence de clôture sur voies et emprises publiques, un parvis végétalisé peut être aménagé dans la continuité de l'espace accessible au public.

Les clôtures auront une hauteur de 1,50 mètre maximum mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et seront obligatoirement ajourées.

Sur les autres limites, les clôtures ne doivent pas excéder 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Le mur bahut n'excédera pas 0,60 mètre de hauteur.

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

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

Dans les zones urbaines, les clôtures ne doivent pas comporter de fils de fer barbelés.

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

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

### Article 14 – Terrassements, talus et pilotis

Toute construction doit respecter la déclivité du terrain naturel et s'adapter à sa configuration. Les niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doivent être étudiés au plus près de celui-ci ; à cet égard il doit être recherché la meilleure solution d'implantation.

Des modes constructifs adaptés à la pente doivent être utilisés. Le relief doit guider l'étagement des constructions.

La végétation du terrain s'adapte à la configuration du terrain pentu et accompagne une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol réalisés indépendamment d'un permis de construire ou de lotir et répondant à l'une des caractéristiques suivantes :

- Une hauteur ou une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres
- Une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres

Conformément au code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie, lorsque le projet présente des déblais ou des remblais supérieurs à 3 mètres de haut, une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception doit être annexée au dossier de demandes d'autorisation d'urbanisme.

A l'issue des travaux, l'obtention d'un certificat de conformité sera subordonnée à la remise d'un procès-verbal de réception attestant de la stabilité des talus.

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

Les constructions individuelles ou collectives, entièrement sur pilotis sont autorisées à condition que la hauteur des pilotis ne dépasse pas 1,50 mètre.

Afin de minimiser les terrassements, dans le cas de terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10%, les constructions pourront être réalisées partiellement sur pilotis. Dans ce cas, la hauteur des pilotis ne devra pas dépasser 3 mètres.

Les pilotis seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm, sauf pour les constructions à simple rez-de-chaussée dont les pilotis pourront s'implanter jusqu'à 5 cm au minimum en retrait de la façade.

Dans tous les cas, les pilotis devront s'intégrer dans le paysage et avoir un aspect fini et soigné.

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

### **Article 15 – Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement construit, détruit après sinistre est autorisée, même si la construction n'est pas conforme avec les articles 1 à 14 du règlement du PUD de la zone concernée, à condition de :

- Respecter les emplacements réservés et les marges de recul
- Ne pas être situé dans une zone soumise à risques naturels ou technologiques.

### **Article 16 – Travaux sur bâtiments existants à la date d'approbation du PUD**

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

### **Article 17 - Accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite**

Sans préjudice de l'application de la réglementation relative à la sécurité des établissements recevant du public, lorsqu'elle est plus favorable aux handicapés, toute installation neuve, ouverte au public doit être accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 18 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

> Pour les locaux à destination d'habitation



- Pour tous les logements : 1,5 places / logement, dont la SHON est inférieure à 45,00 m<sup>2</sup>  
2 places pour les autres logements,
- Pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.

> Pour les locaux à destination de bureaux

- 1 place par tranche de 35m<sup>2</sup> de SHON

> Pour les locaux à destination de commerces, de services

Pour les commerces, la surface hors œuvre nette (SHON) prise en considération pour le calcul des besoins en stationnement concerne uniquement les surfaces de vente accessibles au public.

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON

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

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON
- 1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises.

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

- Pour les hôtels, résidences hôtelières, gîtes : 1 place pour chaque chambre.

> Pour les locaux à destination d'hôpital, de clinique, maison de retraite médicalisée, de foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :

- 1 place pour 2 lits,

> Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, lieu de culte...

- Par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface accessible au public : 1 place

> Pour les établissements d'enseignement :

- écoles primaire et maternelle : 1.5 place / classe, une zone de dépose susceptible d'accueillir au minimum 5 véhicules pour un stationnement de courte durée et un couloir pour les bus/navettes.
- collège ou niveau équivalent, lycée ou niveau équivalent : 2 places par classe, et un couloir pour les bus/navettes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les stationnements satisferont les besoins des équipements réalisés.

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

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

Les surfaces de plancher dont la destination sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle destination.

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

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

## Article 19 – Desserte et raccordements aux réseaux

### 1 - EAU POTABLE

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

Dans les zones naturelles ou agricoles, toute construction à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement autorisée par le règlement de zone doit :

- soit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau,
- soit se raccorder à une installation autonome, non publique autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau.

L'alimentation de ces installations autonomes ne doit pas se faire par un dispositif de prélèvement situé dans une zone contaminée par le biseau salé ou considérée comme sensible.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### > Eaux usées :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige.

Dans le cas où le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé, ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un système d'épuration des eaux usées à son exutoire, une installation d'assainissement individuelle adaptée aux caractéristiques de la parcelle de son occupation et à la nature du terrain, conformément à la réglementation en vigueur, relative à l'assainissement non collectif est obligatoire.

Suite à la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement est obligatoire. Les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

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

Tout déversement dans le réseau public, d'eaux usées autres que domestiques, doit être préalablement autorisé, l'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

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

### > Eaux pluviales :

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

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

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux résiduelles 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.

> Prescriptions relatives aux rejets des eaux usées/pluviales dans l'emprise des routes territoriales :

Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route territoriale des eaux provenant des propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordures des routes territoriales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, il revient à l'aménageur d'apporter les preuves de l'acceptabilité de son projet. Il devra notamment présenter une argumentation sur le plan technique et environnemental avec une étude hydraulique complète (voire une modélisation) justifiant la neutralité de l'aménagement vis-à-vis des aspects quantitatifs pour différentes périodes de retour, et qualitatifs. Par dérogation au premier alinéa, la création de surfaces imperméabilisées inférieures à 250m<sup>2</sup> sur une parcelle non bâtie ou inférieures à 50m<sup>2</sup> sur une parcelle bâtie, et dans le cas où aucun autre exutoire n'existe, peut faire l'objet d'un rejet ponctuel dans le fossé de la route territoriale sans étude hydraulique particulière. Ce rejet reste néanmoins soumis à l'autorisation préalable de la Nouvelle-Calédonie.

### 3 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATION ET TELEDISTRIBUTION

Dans les zones urbaines UA, UB, UAE et pour les nouveaux lotissements, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en technique souterraine, de même que les branchements individuels ou collectifs.

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

En raison du risque représenté par le réseau électrique maintenu sous tension et comme l'impose la réglementation, tous travaux à proximité d'un ouvrage électrique sera précédé d'une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux auprès du concessionnaire.

## Article 20 - Desserte et voirie

### > DESSERTE:

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 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.

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

### > VOIRIE :

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées 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, des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaire au respect des conditions de sécurité ;
- à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur le voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article 21 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sur la ou les façades principales visibles depuis l'espace public, tous les équipements techniques liés aux bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, ou dissimulés par des habillages esthétiques.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

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

Le projet peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales si les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux portent atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

### **Article 22 - Espaces libres et plantations**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou les ensembles végétaux existants.

Les arbres abattus doivent être remplacés à minima par des sujets en quantité équivalente et de taille significative.

Dès leur création, les talus seront aménagés et végétalisés afin de masquer les traces de déblais ou de remblais.

Les plantations d'espèces appartenant à la liste des espèces exotiques envahissantes du code de l'environnement sont interdites.

Les plantations existantes, sauf s'il s'agit d'espèces exotiques envahissantes telles que listées au code de l'environnement, doivent être maintenues ou remplacées, préférentiellement par des espèces végétales endémiques, rares ou menacées listées au code de l'environnement.

### **Article 23 – Définitions**

Cf. lexique du présent règlement

# TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONES « U »

### Zone UA

#### Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UA recouvrent les zones centrales du village de Bourail. Il y sera recherché une densité et une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, bureaux, équipements publics ou privés).

#### Article UA 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les dépôts (dépôts et déversements de matériels et de matériaux à l'air libre ; dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition),
- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les constructions à destination agricole, les élevages,
- les campings, les caravanings et les gîtes ruraux, lorsqu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les mobil-homes et les habitats démontables type yourtes ;
- les constructions à destination unique d'entrepôt, de stockage,
- les constructions à destination industriel, les garages et ateliers de mécanique,
- les constructions à destination d'activités artisanales, qui génèrent des nuisances et par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UA,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2.

#### Article UA 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à destination d'habitat
- les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration,
- les constructions à destination d'artisanat, y compris d'artisanat d'art, dès lors que leur activité est en lien avec la vocation de la zone et ne génère pas de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone urbaine centrale.

#### Article UA 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

#### Article UA 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

Tous les réseaux (eau, électricité, téléphone, etc..) doivent être réalisés en souterrain.

### Article UA 5 - caractéristiques des parcelles

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 3 ares (300 m<sup>2</sup>), hormis pour les terrains existants avant la l'approbation du PUD et dont la superficie est inférieure à 3 ares.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

### Article UA 6 - hauteur des constructions

*(Calcul sur la base de 4.20m max en RDC et 3.20m max en étage / min. 2.60m pour constituer un étage)*

La hauteur maximale des constructions est de 13.80 mètres sans dépasser R+3.

La hauteur des rez-de-chaussée destinés aux commerces, activités de service ou associatives est au minimum de 3 mètres.

Pour les constructions en R+2 et R+3, le dernier niveau sera de préférence réalisé en attique.

### Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

- Implantation des constructions par rapport à la RT1 et aux places publics du village et espaces de loisirs situés en partie basse, à l'Est de la RT1.



Ces secteurs ont une vocation d'animation et de traitement qualitatif du rapport à l'espace public. Les rez-de-chaussée en façade sur rue y seront obligatoirement destinés aux équipements, commerces, activités de service ou associatives. Afin de constituer un front bâti et un paysage urbain de rues de centre-ville, il est imposé une implantation de la façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie :

- soit à l'alignement de l'espace public,
- soit, à l'exception des débords de toiture et des éléments de saillie, à une distance de la limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

La zone de retrait entre le bâti et l'espace public ne peut pas accueillir de stationnement de surface, elle devra faire l'objet d'un traitement paysager et correspondre à une logique de prolongation de l'espace public.

#### – Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'espace public,
- soit à une distance de la limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

La zone de retrait imposée de 4 mètres ne peut pas accueillir de stationnement de surface, elle doit faire l'objet d'un traitement paysager ou être destinée aux jardins. Dans le cadre d'opérations collectives, les rez-de-chaussée peuvent être destinés aux stationnements dans la mesure où ces derniers sont dissimulés depuis l'espace public (paroi perméable, végétalisation).

## - Dans toute la zone UA :

Les sous-sols entièrement enterrés peuvent être implantés en limite de voies et d'emprises publique  
Les règles d'alignement concernent la façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie (limitées à 1.50 mètres).

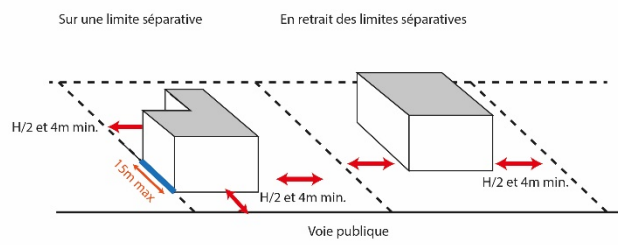
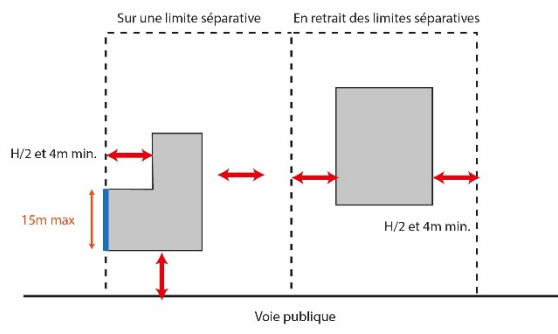
Les murs pignons visibles depuis les voies ou emprises publiques sont interdits. Les pignons ou les retournements de façades doivent être animés par des ouvertures.

## Article UA 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### - Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques

Chaque point d'une construction doit être implanté:

- soit sur une des limites séparatives latérales, dans ce cas, les constructions ne pourront s'implanter en limite séparative latérale que sur une distance de 15 mètres maximum au-delà du retrait par rapport aux voies et emprises publiques)
- soit en retrait des limites séparatives latérales ; dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites 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



### - Limite de fond de 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.

### - Annexes

Les carports et annexes peuvent être implantés :

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

## Article UA 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

## Article UA 10 - emprise au sol des constructions

Non régleménté.

## Article UA 11 - aspect extérieur des constructions

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UA 12 – stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales ».

Pour les zones UA, les lots limitrophes de la RT1 et des places publiques du village et espaces de loisirs situés en partie basse, à l'Est de la RT1 ; et dans la mesure où une mutualisation des places de stationnement est proposée, des dérogations aux exigences de stationnement pourront être acceptées pour les équipements, activités commerciales et de services uniquement.

### Article UA 13 - espaces libres et plantations

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

La superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie du terrain.

### Article UA 14 - coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.



# Zone UB

## Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UB recouvrent les quartiers résidentiels de Bourail.

Cette zone est à vocation principale d'habitat, elle autorise également l'implantation d'équipements et d'activités économiques compatibles et indispensables à la vie quotidienne des quartiers qu'elle englobe (commerces, services, artisanat).

Ces zones résidentielles se caractérisent par un équilibre paysager entre bâti et végétal.

Il existe un secteur particulier appelé UBli, qui correspond aux zones résidentielles implantées sur le littoral de la commune qui peut accueillir, outre de l'habitat et en plus faible densité, des équipements touristiques et de loisirs.

## Article UB 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine
- les constructions à destination agricole, les élevages industriels
- les constructions à destination unique d'entrepôt, de stockage,
- les constructions à destination industriel, les garages et ateliers de mécanique,
- les constructions à destination d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UB,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2.
- lorsqu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les mobil-homes et les habitats démontables type yourtes ;

- Dans les secteurs UB sont interdits :

- les campings et les caravanings, les gîtes ruraux, les refuges, et les resorts
- les constructions à destination d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme,

## Article UB 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à destination d'habitation

Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON :

- les constructions à destination de commerces de détail, de bureaux, de services,
- les constructions à destination d'artisanat, y compris d'artisanat d'art, dès lors que leur activité est en lien avec la vocation de la zone et ne génère pas de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- 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 résidentielle.

- Dans les secteurs UB, sont autorisés :

- les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services

- Dans les secteurs UBli, sont autorisés sous conditions :

- les projets d'hébergement hôtelier, gîtes et refuges, campings, après avis des services compétents.
- les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services nécessaires à l'activité de la zone littorale touristique.

### Article UB 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

### Article UB 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UB 5 - caractéristiques des parcelles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

Dans les secteurs UB:

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 6 ares (600m<sup>2</sup>) s'ils sont raccordés à un dispositif de traitement des eaux usées collectif et de 10 ares (1 000m<sup>2</sup>) dans le cas contraire.

Dans les secteurs UBli

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 15 ares (1 500m<sup>2</sup>).

### Article 6 UB - hauteur des constructions

*(Calcul sur la base de 4.20m max en RDC et 3.20m max en étage / min. 2.60m pour constituer un étage)*

Dans le secteur UB :

La hauteur maximale des constructions est de 7.40 mètres sans dépasser R+1.

Dans le secteur UBli :

La hauteur maximale des constructions est de 4.20 mètres.

Dans les secteurs UB et UBli :

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

La hauteur maximale des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 9 mètres.

### Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Pour les parcelles situées le long de la RT1 et de la RP 20, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Si la pente du terrain naturel est inférieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 5 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou emprise publique.

Si la pente du terrain naturel 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.

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

## Article UB 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### - Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques

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.

Les garages ou abris de véhicules peuvent être implantés :

- soit en retrait de 3 mètres minimum,
- soit sur l'une des limites séparatives latérales et/ou sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin.

### - Limite de fond de 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 3 mètres.

## Article UB 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

## Article UB 10 - emprise au sol des constructions

Dans le secteur UB :

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

Dans le secteur UB li :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la du terrain d'assiette.

## Article UB 11 - aspect extérieur des constructions

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UB 12 – stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UB 13 - espaces libres et plantations

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

La superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à 30% de la superficie du terrain.

## Article UB 14 - coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

# Zone UR

## Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UR ont pour vocation d'accueillir des constructions à destination d'habitat péri-urbain et de cultures vivrières (démarche d'autosubsistance et de maraichage individuel, à des fins non commerciales).

Afin de préserver l'identité rurale de cette zone, la densité urbaine y est limitée.

Il existe un sous-secteur particulier URa, correspondant à un secteur résidentiel rural du quartier de Nékou qui s'est développé le long de la route « Cazerès-Moutier-Bareteau ». L'objectif est de confirmer le caractère résidentiel rural de ce secteur tout en limitant son potentiel de densification afin de maîtriser l'urbanisation de la vallée de la Wâ Nékou à dominante agricole.

## Article UR 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mines,
- les élevages et les serres à usage commercial ou industriel,
- les caravanings et les campings non rattachés à un gîte rural,
- les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination unique de bureaux,
- les constructions à destination industriel ou artisanal, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2,

## Article UR 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves d'équipements suffisants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à destination d'habitations
- les gîtes ruraux, les refuges et les campings qui y sont rattachés,
- les constructions à destination d'exploitation agricole compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,

Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON :

- les constructions à destination de commerce et services de proximité
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec le zonage résidentiel rural.

## Article UR 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

## Article UR 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UR 5 - caractéristiques des parcelles

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 25 ares (2 500 m<sup>2</sup>),  
Pour le sous-secteur URa, les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 1 hectare (10 000m<sup>2</sup>)

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

#### **Article UR 6 - hauteur des constructions**

*(Calcul sur la base de 4.20m max en RDC et 3.20m max en étage / min. 2.60m pour constituer un étage)*

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

#### **Article UR 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public**

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, s'implantera en retrait des limites séparatives latérales à une distance minimale de 5 mètres.  
Pour les parcelles situées le long de la RT1, de la RT3 et de la RP 20, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

#### **Article UR 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **- Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques**

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

##### **- Limite de fond de parcelle**

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

#### **Article UR 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

#### **Article UR 10 - emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette.

#### **Article UR 11 - aspect extérieur des constructions**

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

#### **Article UR 12 – stationnement**

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

#### **Article UR 13 - espaces libres et plantations**

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

#### Article UR 14 - coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

# Zone UAE

## Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UAE ont pour vocation d'accueillir des constructions à destination d'activités économiques, artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée en raison des nuisances spécifiques qu'elles génèrent. Elle accueille également des commerces, des services, des bureaux en lien avec l'activité de la zone.

## Article UAE 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes, lorsqu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les mobil-homes et les habitats démontables type yourtes ;
- les bâtiments à destination d'habitation
- les élevages,
- les serres et productions végétales.

## Article UAE 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à destination artisanal ou industriel,
- les constructions à destination d'entrepôt, de stockage,
- les constructions à destination de bureaux, de commerces, de services, en lien avec la vocation de la zone
- les prospections et/ou les exploitations de carrière effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

## Article UAE 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

## Article UAE 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UAE 5 - caractéristiques des parcelles

Les terrains d'assiette de la construction devront présenter une surface minimale de 8 ares (800 m<sup>2</sup>) s'ils sont raccordés à un réseau d'assainissement collectif et de 10 ares (1 000 m<sup>2</sup>) dans le cas contraire.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

## Article UAE 6 - hauteur des constructions

*(Calcul sur la base de 4.20m max en RDC et 3.20m max en étage / min. 2.60m pour constituer un étage)*

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

## Article UAE 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Pour les parcelles situées le long de la RT1, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

## Article UAE 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### - Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques

Les constructions sont implantées :

- soit en mitoyenneté, sur l'une des limites séparatives latérales ; sous réserve du respect des règles de sécurité relatives aux ICPE notamment. Dans le cas de constructions en limite, l'édification de murs coupe-feu sera exigée.

- soit en retrait des limites séparatives latérales ; dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

### - Limite de fond de 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.

## Article UAE 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

## Article UAE 10 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

## Article UAE 11 - aspect extérieur des constructions

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UAE 12 – stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UAE 13 - espaces libres et plantations

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement et de circulation, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre.

Des rideaux de végétation doivent être plantés le long des limites séparatives, afin de masquer les installations.

La superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie du terrain.



## Article UAE 14 - coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

# Zone UE

## Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UE ont pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt général et les équipements publics de la commune de Bourail. La nature des constructions admises dans la zone UE impose à une plus grande souplesse réglementaire.

## Article UE 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine,
- les bâtiments à destination d'habitation autres que ceux autorisés à l'article UE2.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2,
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes, Lorsqu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les mobil-homes et les habitats démontables type yourtes ;

## Article UE 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions à destination scolaire, administratif, culturel, sportif ou de loisirs, de cimetière, de justice
- les bâtiments à vocation d'hébergement de groupes, les foyers,
- les bâtiments à destination d'habitation destinés au logement des personnels dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations,
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone d'équipements.

## Article UE 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

## Article UE 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UE 5 - caractéristiques des parcelles

Non réglementé.

## Article UE 6 - hauteur des constructions

Non réglementé.

## Article UE 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

Non réglementé.

### Article UE 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### - Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques

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

#### - Limite de fond de parcelle

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

### Article UE 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### Article UE 10 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article UE 11 - aspect extérieur des constructions

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UE 12 – stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UE 13 - espaces libres et plantations

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UE 14 - coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

# Zone UT

## Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UT ont pour vocation d'accueillir des constructions et aménagements à destination de tourisme, de sport et de loisirs. Elle comprend également des équipements publics, privés, des commerces en lien avec l'activité touristique sportive ou de loisirs.

Cette zone occupe des sites sensibles de Bourail au sein desquels les aménagements et constructions doivent permettre de préserver et de valoriser la qualité paysagère et environnementale des sites.

## Article UT 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine,
- les constructions à destination agricole ayant une vocation commerciale ou industrielle,
- les constructions à destination unique d'entrepôt,
- les constructions à destination d'habitation autres que ceux autorisés à l'article UT 2,
- les constructions à destination industriel,
- les constructions à destination d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UT,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2,

## Article UT 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et aménagements à destination touristique, culturel, sportif ou de loisirs,
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes au sein d'une aire aménagée,
- les constructions à destination de commerces, de bureaux en lien avec l'activité touristique
- les bâtiments à destination d'habitation destinés au logement des personnels dont la présence est strictement nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations,
- les activités artisanales directement liées au tourisme et notamment les activités artisanales d'art à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances qui les rendraient incompatibles avec la vocation de la zone.
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone d'équipements.

## Article UT 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

## Article UT 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

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

### Article UT 5 - caractéristiques des parcelles

Non réglementé.

### Article UT 6 - hauteur des constructions

*(Calcul sur la base de 4.20m max en RDC et 3.20m max en étage / min. 2.60m pour constituer un étage)*

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

### Article UT 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et à une distance minimum de 10 mètres du trait de côte pour les terrains situés en bordure de littoral.

### Article UT 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### - Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques

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

#### - Limite de fond de parcelle

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

### Article UT 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### Article UT 10 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article UT 11 - aspect extérieur des constructions

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UT 12 – stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UT 13 - espaces libres et plantations

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

La superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

## Article UT 14 - coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

# Zone UL

## Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UL ont pour vocation d'accueillir des constructions et aménagements à destination sportifs et de loisirs ;

## Article UL 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine,
- les constructions à destination agricole ayant une vocation commerciale ou industrielle,
- les constructions à destination unique d'entrepôt,
- les constructions à destination d'habitation autres que ceux autorisés à l'article UL 2,
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier,
- les élevages industriels,
- les constructions à destination industriel,
- les constructions à destination d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UL,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2,

## Article UL 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et aménagements à destination culturel, sportif ou de loisirs,
- les bâtiments à destination d'habitation destinés au logement des personnels dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations, dans la limite de 70m<sup>2</sup> de SHON maximum par logements.
- les constructions à destination de bureaux en lien avec l'activité de la zone
- les activités artisanales directement liées au tourisme et notamment les activités artisanales d'art à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances qui les rendraient incompatibles avec la vocation de la zone.
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone d'équipements.

## Article UL 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

## Article UL 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UL 5 - caractéristiques des parcelles

Non réglementé.

## Article UL 6 - hauteur des constructions

*(Calcul sur la base de 4.20m max en RDC et 3.20m max en étage / min. 2.60m pour constituer un étage)*

Pour les constructions à destination d'hébergement et les locaux techniques, la hauteur maximale des constructions est de 4.20 mètres.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

### **Article UL 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public**

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et à une distance minimum de 10 mètres du trait de côte pour les terrains situés en bordure de littoral.

### **Article UL 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **- Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques**

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

#### **- Limite de fond de parcelle**

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

### **Article UL 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **Article UL 10 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UL 11 - aspect extérieur des constructions**

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

### **Article UL 12 – stationnement**

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

### **Article UL 13 - espaces libres et plantations**

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

La superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

### **Article UL 14 - coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



# Zone UP

## Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UP ont pour vocation d'accueillir des constructions et aménagements à destination d'activités portuaires et aéroportuaires. La nature des constructions admises dans la zone UP impose à une plus grande souplesse réglementaire.

## Article UP 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2

## Article UP 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Toutes les constructions liées aux activités portuaires et aéroportuaires.

## Article UP 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

## Article UP 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales ».

## Article UP 5 - caractéristiques des parcelles

Non réglementé.

## Article UP 6 - hauteur des constructions

Non réglementé.

## Article UP 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

Non réglementé.

## Article UP 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques

Non réglementé.

- Limite de fond de parcelle

Non réglementé.

## Article UP 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### Article UP 10 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article UP 11 - aspect extérieur des constructions

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UP 12 – stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

### Article UP 13 - espaces libres et plantations

Non réglementé.

### Article UP 14 - coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

# Zone UM

## Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UM ont pour vocation d'accueillir des constructions et aménagements à destination d'activités militaires.  
La nature des constructions admises dans la zone UM impose à une plus grande souplesse réglementaire.

## Article UM 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

## Article UM 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Toutes les constructions nécessaires aux activités militaires, y compris les constructions à destination d'habitation en lien avec la vocation de la zone.

## Article UM 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

## Article UM 4 - desserte par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

## Article UM 5 - caractéristiques des parcelles

Non réglementé.

## Article UM 6 - hauteur des constructions

Non réglementé.

## Article UM 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

Non réglementé.

## Article UM 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques  
Non réglementé.

- Limite de fond de parcelle  
Non réglementé.

## Article UM 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

#### **Article UM 10 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article UM 11 - aspect extérieur des constructions**

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

#### **Article UM 12 – stationnement**

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

#### **Article UM 13 - espaces libres et plantations**

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

La superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à 25% de la superficie du terrain.

#### **Article UM 14 - coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONES « A »

### Préambule – vocation de la zone

Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment :

- de l'existence d'une exploitation agricole ;
- du potentiel agronomique, biologique ou économique, de terres agricoles.

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions, installations et agrandissements nécessaires :

- à la résidence principale de l'exploitant ;
- à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'à des services publics ;
- aux exploitations ou aux activités compatibles avec la vocation de la zone.

La Zone « A » comprends 2 sous-secteurs :

- zones agricoles **constructibles dites « zones AC »** correspondant aux espaces à mettre en valeur en raison de l'existence d'une exploitation agricole ou de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC ;

Dans toutes les zones AC, sont seulement autorisées, après avis des services compétents, les installations directement nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'à la résidence principale de l'exploitant.

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

La zone AC est elle-même découpée en 2 sous-secteurs (AC1 et AC2) selon la nature du foncier agricole (terres alluvionnaires ou vastes fonciers agro-pastoraux à préserver), où la taille minimale des parcelles constructibles diffère.

- zones agricoles **non constructibles dites « zones ANC »** correspondant aux espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont interdites afin de préserver les paysages et les fortes pentes.

### Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- les constructions à destination industriel ou artisanal non directement rattachés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à destination de commerce ou de bureaux non directement rattachés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitation, excepté celles qui sont limitativement autorisées à l'article 2
- toutes occupations et utilisations du sol non strictement nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur agricole

#### **> En zones ANC**

- toutes les constructions et installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### Article A 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- les aménagements liés à la prévention des risques.

#### En zone AC1 et AC2 :

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient indissociables de l'activité agricole, et à condition d'être destinée à la résidence principale de l'exploitant ;
- les constructions, installations et agrandissements nécessaires à la résidence principale de l'exploitant ;
- les constructions, installations et agrandissements nécessaires aux exploitations ou aux activités compatibles avec la vocation de la zone.
- tous les aménagements, occupations et utilisations nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur agricole, après avis des services compétents,
- les constructions nécessaires aux élevages, les serres et productions végétales à destination commercial ou industriel,
- les constructions à destination artisanal directement rattachées à l'exploitation agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone agricole ou avec l'objet de l'équipement d'intérêt général, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des zones urbaines et des zones à urbaniser ;
- les gîtes, les refuges, les campings et les caravanings rattachés à l'activité agricole,
- les carrières portant sur une surface n'excédant pas 500m<sup>2</sup> et dont le volume d'extraction n'excède pas 1000m<sup>3</sup>, sous condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole. L'extraction doit être effectuée soit par le propriétaire du fond pour son usage personnel, soit par une personne publique pour ses besoins propres

#### Article A 3 - desserte et voirie

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

#### Article A 4 - dessertes par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »

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

#### Article A 5 - caractéristiques des parcelles

Toute parcelle pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 50 hectares en zone AC1 et 10 hectares en zone AC2, à l'exception des cas ci-après :

- pour les exploitations aquacoles, après avis des services compétents
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans les cas sus mentionnés, la division 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.
- pour les partages successoraux. La superficie de la parcelle issue d'une division doit alors être de 1 hectare minimum.

#### Article A 6 - hauteur des constructions

*(Calcul sur la base de 4.20m max en RDC et 3.20m max en étage / min. 2.60m pour constituer un étage)*

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7.40 mètres sans dépasser R+1.

La hauteur des façades des annexes est de 4 mètres.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

### Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de la limite des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

### Article A 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### - Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques

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

#### - Limite de fond de parcelle

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

### Article A 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### Article A 10 - emprise au sol des constructions

Non réglementée.

### Article A 11 - aspect extérieur des constructions

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

### Article A 12 – stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 18 du chapitre « Dispositions générales »

### Article A 13 - espaces libres et plantations

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

### Article A 14 - coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

# TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONES « N »

### Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone N correspondent aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie, de la richesse du sous-sol ou de la richesse de la faune ou de la flore existante.

La Zone N comprend 3 sous-secteurs :

- Les zones naturelles **protégées dites « zones NP »** correspondant aux espaces à protéger et à mettre en valeur en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental et dont le maintien à l'état naturel doit être assuré ;

L'état naturel doit être conservé et seuls les constructions légères et les aménagements nécessaires à l'encadrement, à l'entretien, à la mise en valeur, à la promenade du public et aux équipements publics visant à prévenir les risques, sont autorisés.

- Les zones naturelles **de loisirs et de tourisme dites « zones NLT »** correspondant aux espaces naturels à valoriser et dont l'état naturel doit être préservé ;

C'est une zone dont la vocation principale est d'assurer l'équilibre entre la protection de la biodiversité et des paysages d'une part, et la mise en valeur des lieux dans un contexte de loisir et de tourisme. Ces espaces sont à mettre en valeur par des aménagements spécifiques, permettant leur ouverture au public pour des pratiques respectueuses des sites.

- Les zones naturelles **d'exploitation minière dites « zones NM »** dont la vocation dominante est l'accueil des activités minières et d'exploitation de carrières.

En zone Nm, sont uniquement autorisées les installations directement nécessaires aux activités minières ou de carrières.

A l'intérieur de cette zone, les autorisations doivent être soumises à l'avis des services compétents, dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur (code minier, code de l'environnement).

### Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les dépôts (dépôts et déversements de matériels et de matériaux à l'air libre ; dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition),
- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- les défrichements sans autorisation préalable,
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la vocation de la zone
- toute construction non autorisée à l'article 2.

#### **Sont interdits en zone NP :**

- les exploitations de carrière ou de mine
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes

#### **Sont interdits en zone NLT :**

- les prospections ou les exploitations de carrière



**Sont interdits en zone Nm :**

- les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureaux non directement rattachés et nécessaires à l'exploitation minière, de carrières ou liés à la surveillance des installations.

**Article N 2 - occupations et utilisations du sol autorisées**

Tout aménagement, travaux, ouvrages ou installations doit faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès des services compétents

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

**Dans tous les secteurs sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.
- les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics,
- les équipements d'infrastructures,
- les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- les constructions et aménagements liés à la prévention collective des risques,

**Dans le secteur NP sont autorisés :**

- les prospections de carrière ou de mines effectuées, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur,
  - les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
    - les aménagements et constructions liés à la vocation d'accueil du public,
    - les installations et travaux divers directement liés et nécessaires à l'accueil d'activités légères de tourisme et de loisirs (aires de repos, aires de pique-nique, sanitaires, ...),
    - les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- Les aménagements mentionnés au présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aménagements d'infrastructures.

**Dans le secteur NLT sont autorisés :**

- les terrains de camping et caravaning aménagés.
- Les installations légères à vocation sportives, de loisirs et culturelle, sous réserve de leur caractère réversible (facilement et rapidement démontable ou mobile, sans fondations et permettant un retour du site à l'état naturel).

**Dans le secteur Nm sont autorisés :**

- les prospections ou les exploitations de carrière ou de mine, après avis des services compétents, dans les conditions réglementaires en vigueur
- toutes les constructions strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation minière ou de carrière ;
- les bâtiments à destination d'habitation destinés au logement des personnels dont la présence est strictement nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations, dans la limite de 70m<sup>2</sup> de SHON maximum par logements
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires et liées à l'activité de la zone, après avis des services compétents.

**Article N 3 - desserte et voirie**

Les dispositions relatives aux voies d'accès définies à l'article 20 du chapitre « Dispositions générales ».

En dehors des zones Nm, seules les voies d'accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis.  
Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès seront de préférence non revêtues.

#### Article N 4 - dessertes par les réseaux

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 19 du chapitre « Dispositions générales »  
Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement autonome est admis.

#### Article N 5 - caractéristiques des parcelles

Non réglementée.

#### Article N 6 - hauteur des constructions

Non réglementée.

#### Article N 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres de la limite des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Pour les terrains en bordure de littoral toute construction doit se situer à une distance minimale de 10 mètres du trait de côte.

#### Article N 8 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### - Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques

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

##### - Limite de fond de parcelle

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

#### Article N 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

#### Article N 10 - emprise au sol des constructions

Non réglementée.

#### Article N 11 - aspect extérieur des constructions

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 21 du chapitre « Dispositions générales »

#### Article N 12 – stationnement

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction ou de l'installation. Il doit être tenu compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du

site ainsi que des stationnements publics situés à proximité. Le nombre de places peut être limité pour ne pas porter atteinte à la qualité des sites.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer au site et recevoir un traitement paysager. Le traitement du sol doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.

### **Article N 13 - espaces libres et plantations**

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article 22 du chapitre « Dispositions générales »

### **Article N 14 - coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « ZONES AU »

## Préambule – vocation de la zone

Les zones dites AU couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent des :

- zones à urbaniser dites « **strictes** » dont la vocation dominante n'est pas déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur ;
- zones à urbaniser dites « **indicées** » dont la vocation dominante est déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur.

## Zone AU « strictes »

La zone AU « stricte » correspond à un secteur qui est destiné à être urbaniser sans que sa vocation dominante ne soit encore déterminée dans le règlement. Aussi, c'est lors de son ouverture à l'urbanisation que seront définies les possibilités de construction du secteur. Cela se traduit par des procédures de ZAC, modification ou révision du PUD qui comprennent une enquête publique et une consultation administrative.

Sont interdites :

- les opérations de division et de lotissement en vue de bâtir.
- toute nouvelle construction, à l'exception :
  - des extensions limitées des constructions liées aux équipements d'intérêt général existants
  - des constructions et ouvrages d'intérêt général nécessaire à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces
  - des constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des installations existantes

## Zone AU « indicées »

Sont interdites :

- les opérations de division et de lotissement en vue de bâtir.
- toute nouvelle construction, à l'exception :
  - des ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible
  - des extensions limitées des constructions liées aux équipements d'intérêt général existants
  - des constructions et ouvrages d'intérêt général nécessaire à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces
  - des constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des installations existantes

## Ouverture à l'urbanisation :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée :

- soit à la création d'une zone d'aménagement concerté que la vocation dominante de la zone à urbaniser soit déterminée ou non ;
- soit à une modification ou révision du plan d'urbanisme directeur, lorsque la vocation dominante de la zone à urbaniser n'est pas déterminée ;

- soit à l'approbation par la commune de documents définissant notamment des objectifs de développement et le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux à l'intérieur de cette zone, lorsque la vocation dominante est déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur.

Les documents soumis à l'approbation de la commune devront comprendre :

Un document présentant les objectifs de développement et comprenant un mémoire de présentation et un ou des éléments graphiques :

- Le mémoire de présentation comporte au moins :
  - 1°/ un état des lieux de l'ensemble de la zone ;
  - 2°/ un exposé des objectifs de développement et des principes d'aménagement envisagés pour l'ensemble de la zone ;
  - 3°/ le potentiel d'urbanisation et les besoins en équipements publics induits par l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone, déclinée éventuellement en secteurs ;
  - 4°/ le cas échéant, un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
  - 5°/ le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation existantes.
- Le ou les éléments graphiques établis aux échelles appropriées de l'ensemble de la zone, font apparaître :
  - 1°/ les principes schématiques des voies internes et leurs liaisons avec les zones limitrophes ;
  - 2°/ les principes des réseaux d'alimentation en eau potable, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement et de télécommunications ;
  - 3°/ les emplacements indicatifs des équipements à prévoir.

Le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux comprenant une note explicative et des éléments graphiques :

- La note explicative indique notamment :
  - 1°/ le programme des voies publiques et des réseaux à réaliser, prolonger ou renforcer sur l'ensemble de la zone, déclinée éventuellement en secteurs ;
  - 2°/ l'estimation sommaire du coût des travaux à réaliser ;
  - 3°/ la planification prévisionnelle du programme de réalisation sur l'ensemble de la zone, déclinée éventuellement en secteurs.
- Les éléments graphiques, établis aux échelles appropriées, matérialisent :
  - 1°/ le périmètre du ou des projets d'aménagement et le cas échéant, des constructions à prévoir ;
  - 2°/ les liaisons et voiries entre les secteurs étudiés et les secteurs et zones limitrophes ;
  - 3°/ les caractéristiques des réseaux d'alimentation en eau et électricité et le cas échéant, d'assainissement et de télécommunications ;
  - 4°/ la localisation des espaces ouverts au public et des équipements.

Ces documents sont compatibles avec les orientations du plan d'urbanisme directeur et les vocations arrêtées sur cette zone dans le règlement. Ils le sont également, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

Ces documents sont approuvés concomitamment ou successivement, le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux ne pouvant toutefois être approuvés préalablement au document présentant les objectifs de développement.

Après l'approbation de la ou des décisions communales, le plan d'urbanisme directeur est mis à jour conformément dans les conditions fixées par le CUNC.

# TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TERRES COUTUMIERES « ZONES TC »

## Préambule – vocation de la zone

Les zones TC correspondent :

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

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

## ARTICLES TC 1 à 14

Sans objet.

# LEXIQUE

## ALIGNEMENT

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

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

## ANNEXES

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

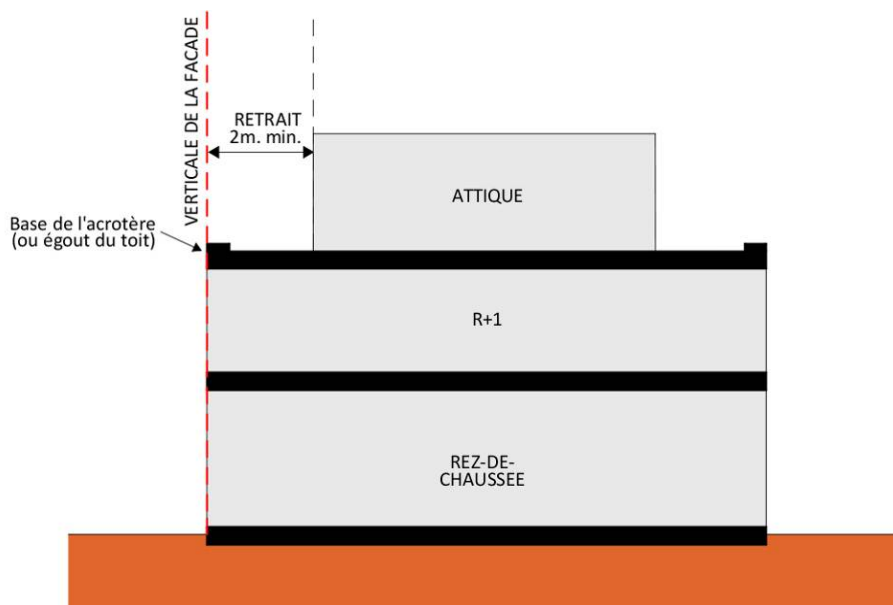
Les constructions annexes ne peuvent comporter de locaux ni dédiés au logement (chambre(s), cuisine, séjour, salle de bain, etc...) ni à l'exercice d'une activité. Ces constructions ne pourront en aucun cas changer de fonction pour être rattachées à la destination de la construction principale.

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

Les locaux poubelles ne sont pas comptés dans les annexes.

## ATTIQUE

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



## AUVENTS

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

## BATIMENTS

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

## CARPORTS

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

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



## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) :**

Le COS fixe la densité maximale de construction par propriété foncière à bâtir.

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette des constructions situées sur la propriété foncière (existante + créée) et la surface de cette propriété foncière.

## **COMBLES**

Les combles désignent les volumes produits par la charpente et compris entre le plancher haut et la couverture d'un bâtiment. Ils sont dits perdus si la hauteur ou l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement. Ils sont dits aménageables si au contraire, on peut y établir des locaux d'habitation.

## **DESTINATIONS DES LOCAUX**

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction qui relève de la destination voire de l'utilisation. La destination d'une construction vise ce pour quoi elle est ou avait été conçue, réalisée, transformée :

### **- L'habitation**

Cette destination recouvre les constructions destinées au logement des ménages.

Sont notamment inclus dans cette destination tous types de constructions destinés au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, indépendamment du statut d'occupation (propriétaire, locataire ou à titre gratuit), tels que :

- Les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- Les habitats traditionnels type cases et farés ;
- Les bungalows ;
- Lorsqu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les mobil-homes et les habitats démontables type yourtes ;
- Les chambres d'hôtes : chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, incluant la fourniture du petit déjeuner ;
- Les résidences principales des exploitants agricoles.

*Remarques :*

- *Les PUD peuvent prévoir, dans le règlement, des seuils au-delà desquels le logement pour le personnel ou le lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ne constituent plus l'accessoire d'une construction principale ;*
- *Les hébergements à vocation sociale ou commerciale destinés à héberger un public spécifique tels que les foyers d'étudiants (foyer des Iles, EFPA, UNC), centres d'hébergement d'urgence, structures d'hébergement pour personnes âgées, etc. relèvent de la catégorie de destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).*

### **- L'hébergement hôtelier**

Cette destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Sont notamment inclus dans cette destination tous types de constructions destinés à offrir un hébergement à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, tels que les resorts, hôtels, motels, auberges de jeunesse, résidences et meublés de tourisme, gîtes, etc.

Au sens de l'article 1er de la délibération n°41-2013/APS fixant les normes de classement des établissements hôteliers de tourisme en province Sud, ces constructions sont considérées comme des résidences de tourisme lorsque les chambres ou suites meublées sont équipées de facilités de cuisine. En l'absence de ces facilités au sein des chambres ou suites meublées, ces constructions sont considérées comme des hôtels.

Sont également inclus dans cette destination les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping (accueil, sanitaires, cuisine commune...).

### **- L'usage de bureaux**

Cette destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises privées des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Sont également incluses les constructions où s'exercent des activités de services n'accueillant pas de clientèle de manière régulière telles que les bureaux d'études, les bureaux partagés (« *coworking* »), les activités de démarchage téléphonique type centres d'appels (« *call center* »), les activités de téléassistance, les espaces de télétravail, etc.

*Remarques :*

- Les « bureaux » se distinguent des « activités de services » par leur vocation à ne pas accueillir de clientèle de manière régulière ;
- Les bureaux des administrations publiques et assimilées ainsi que les sièges des associations relèvent de la destination « CINASPIC ».

#### - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cette destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) et, d'une manière générale, toutes les constructions permettant l'accomplissement en direct de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, salles et terrains de sport privés, les spas, etc.

Sont également inclus :

- Les constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisir nature type accrobranche, tyroliennes, vtt, kayak, etc. ;
- Les restaurants, « snacks », etc. : constructions destinées à la vente directe, pour une clientèle commerciale, de plats préparés pour une consommation essentiellement sur place et accessoirement à emporter ;
- Les cafés, débits de boissons et bars dansants ;
- Les cinémas (constructions destinées à la diffusion commerciale d'œuvres cinématographiques).

Remarques :

- Les « activités de services » se distinguent des « commerces » notamment par l'existence d'une prestation fournie au client : dans le cadre du commerce, le client acquiert un bien tangible stockable, dans le cadre de l'activité de services, il reçoit une prestation ;
- Les constructions accueillant des activités relevant de la nomenclature des activités françaises artisanales (NAFA) relèvent de la destination « artisanat ». Sont notamment concernées certaines activités du secteur des services et de l'alimentation telles que la fabrication de plats préparés à emporter ;
- Les « tables d'hôtes » relèvent de la destination « habitation ». Pour distinguer l'activité de table d'hôtes de celle de restauration traditionnelle, quatre conditions cumulatives doivent être respectées :
  - o constituer un complément de l'activité d'hébergement ;
  - o proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir ;
  - o servir le repas à la table familiale (il n'est donc pas possible de disposer plusieurs tables dans une salle réservée à cet effet) ;
  - o offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement.

Aux termes d'une réponse ministérielle (publiée au Journal officiel de l'Assemblée nationale en date du 26 avril 1999, page 2547), si l'une des conditions n'est pas respectée, la table d'hôtes est considérée comme un restaurant.

#### - Le commerce

Cette destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens accessibles à la clientèle.

Sont notamment inclus dans cette destination :

- Les commerces destinés à la vente au détail de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les commerces de prêt à porter, les merceries, les quincailleries, etc., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile (« drives ») ;
- Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- Les constructions destinées à la vente d'animaux de compagnie hors élevages et pensions d'animaux : l'élevage relève de la destination « exploitation agricole » et les pensions d'animaux sans élevage de la destination « artisanat » ;

Remarque : Ne relèvent pas de cette catégorie les constructions ayant vocation à accueillir une activité artisanale relevant de la nomenclature des activités françaises artisanales (NAFA) telles que les boulangeries, boucheries, fabrication de plats préparés à emporter, etc.

#### - L'artisanat

Cette destination recouvre les constructions destinées à accueillir une activité relevant de la nomenclature des activités françaises artisanales (NAFA).

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions accueillant une activité relevant des métiers du secteur :

- De l'alimentation : boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, poissonnerie, fromagerie, fabrication de plats préparés à emporter (services de gamelles), pizzerias lorsque la restauration sur place est minoritaire, etc. ;
- Du service : coiffure et esthétique, fleuristerie, blanchisserie, réparation de matériel électrique, électronique, informatique et électroménager, cordonnerie, réparation automobile et de motocycles, etc. ;
- Du bâtiment : activités de terrassement, de construction de bâtiments, etc. ;
- De la production : réparation navale, ateliers de métallurgie, de traitement, et d'usinage des métaux, activité de traitement de déchets, etc.

Certaines de ces activités artisanales relèvent de l'artisanat dit « *de proximité* » qui se caractérise par la satisfaction des besoins essentiels de la population et la personnalisation des services rendus. Cet artisanat est un acteur de la vie locale des communes et, par son activité, dynamise l'économie et l'emploi et participe à la fixation de la population.

#### - **L'industrie**

Cette destination recouvre les constructions destinées à accueillir une activité industrielle.

Le caractère industriel d'une activité s'apprécie au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions accueillant des activités industrielles :

- De production agro-alimentaire : frais et surgelés, boissons, aliments pour animaux, etc. ;
- De fabrication de biens de consommation : hygiène, entretien, emballages et cosmétiques, équipements de la personne, de la maison, de l'automobile, etc.
- De métallurgie et de sidérurgie ;
- D'une manière générale de production, construction, réparation, etc. susceptibles de générer des nuisances et ne relevant pas de la NAFA.

#### - **L'exploitation agricole**

Cette destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole pour le stockage du matériel et des récoltes, le logement des animaux ainsi que la transformation sur place de produits directement issus de l'exploitation.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions concourant à l'exercice d'activités :

- De production végétale (*fruits et légumes, café, tubercules, coprah, céréales, huiles essentielles, horticulture, etc.*), animale (*bovins, porcins, cervidés, ovins, volailles, etc.*), d'œufs et de miel : serres, granges, silos, hangars agricoles, etc.
- D'aquaculture d'eau douce et marine : installations aquacoles ;
- D'élevage canin, d'équidés... : chenils, écuries, etc.

*Remarques :*

- *Les constructions nécessaires à la résidence principale de l'exploitant relèvent de la destination « habitation » ;*
- *Les constructions destinées à l'exercice des activités sylvicoles relèvent de la destination « exploitation forestière » ;*
- *Les gîtes ruraux, campings, équipements de loisir, etc. ne relèvent pas de cette destination mais peuvent être autorisées en zone agricole à condition d'être « compatibles avec la vocation de la zone » au sens de l'article Lp. 112-7-1 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;*
- *Les pensions pour animaux de compagnie sans élevage relèvent de la destination « artisanat » ;*
- *Les centres équestres proposant uniquement un service de gardiennage d'animaux et d'activités de loisir relèvent de la destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».*

#### - **L'exploitation forestière**

Cette destination recouvre les constructions et entrepôts temporaires ou permanents, destinés à l'exercice des activités d'exploitation forestière.

Sont notamment inclus dans cette destination :

- Les constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines des activités d'exploitation forestière, de sylviculture, de reboisement et de reforestation ;
- Les pépinières dédiées à la production de plants destinés aux activités forestières.

*Remarque : Les constructions accueillant les activités de transformation ultérieure du bois, qui commencent par le sciage et le rabotage du bois, relèvent de la destination « industrie » en raison des nuisances et des risques qu'elles représentent notamment pour la sécurité, la santé des riverains et l'environnement.*

#### - **L'activité minière**

Cette destination recouvre les constructions destinées à l'exercice « *des activités minières et d'exploitation de carrières* ».

Est inclus dans cette destination l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation d'un complexe minier ou d'une carrière et situées en zones naturelles d'exploitation minière.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions nécessaires à la prospection, la recherche, l'exploitation, le traitement et la transformation de minerais ainsi qu'au logement du personnel, les bureaux, la restauration, les centres de secours, l'activité portuaire, etc.

*Remarque : Ne relèvent pas de cette destination les usines métallurgiques, les sièges sociaux des entreprises minières ainsi que toutes constructions des entreprises minières et de carrières situées en dehors d'une zone naturelle d'exploitation minière.*

#### - **La fonction d'entrepôt**

Cette destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens et à la logistique.

Sont notamment inclus dans cette destination :

- Les constructions destinées au stockage des biens et aux activités de logistique, de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente dans lesdits locaux ;
- Les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, les centres de données, les archives, etc.
- Les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (« CINASPIC »)**

Cette destination recouvre notamment :

- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les équipements recevant du public afin de satisfaire un besoin collectif.

Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées inclus dans cette destination sont les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales (Nouvelle-Calédonie, provinces, communes) et de leurs groupements (syndicats mixtes), des autorités et institutions coutumières (Sénat coutumier, conseils coutumiers, etc.) ainsi que des autres personnes morales investies d'une mission de service public (chambres consulaires et établissements publics).

La construction peut avoir comme fonction principale l'accueil du public (mairie, centre administratif...), ou être fermée au public ou n'en prévoir qu'un accueil limité (Haut-Commissariat de la République, certaines directions provinciales...). Relèvent également de cette destination les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaire...) ainsi que les bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées inclus dans cette destination sont les constructions des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de certains services publics, telles que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en commun, les stations d'épuration, etc. Il s'agit également des constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques associés (transformateurs électriques, constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques, etc.).

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale inclus dans cette destination sont :

- Les établissements destinés à la petite enfance et à l'enseignement (maternelles, écoles primaires, collèges, lycées, universités, établissements d'enseignement professionnel et technique, de formation pour adultes, etc.) ;
- Les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques), les maisons de retraite et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- Les établissements d'action sociale (équipements accueillant des services sociaux, d'assistance et autres services similaires tels que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, d'hébergement d'urgence, etc.) ainsi que les constructions destinées à l'hébergement d'un public spécifique dans des résidences ou foyers avec services, notamment les foyers d'étudiants (campus des Iles, EFPA, UNC), les résidences pour jeunes travailleurs, les résidences sociales, etc.

*Remarque : Les maisons de santé pluri-professionnelles privées relèvent de la destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;*

Les salles d'art et de spectacles incluses dans cette destination sont toutes les constructions d'intérêt collectif destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, ainsi que les musées et autres activités culturelles. Sont notamment concernés les théâtres et les salles de concert.

Les équipements sportifs relevant de cette destination sont les équipements d'intérêt collectif ouverts au public et destinés à l'exercice d'une activité sportive : skate-parks, stades, gymnases, piscines municipales, etc.

*Remarque : Les salles et terrains de sport privés relèvent de la catégorie « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »*

Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums relèvent également de cette destination.

Les autres équipements recevant du public afin de satisfaire un besoin collectif relevant de la présente destination sont, notamment, les refuges pour animaux, les lieux de culte, les constructions destinées à tenir des réunions publiques, à organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), à assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, etc.

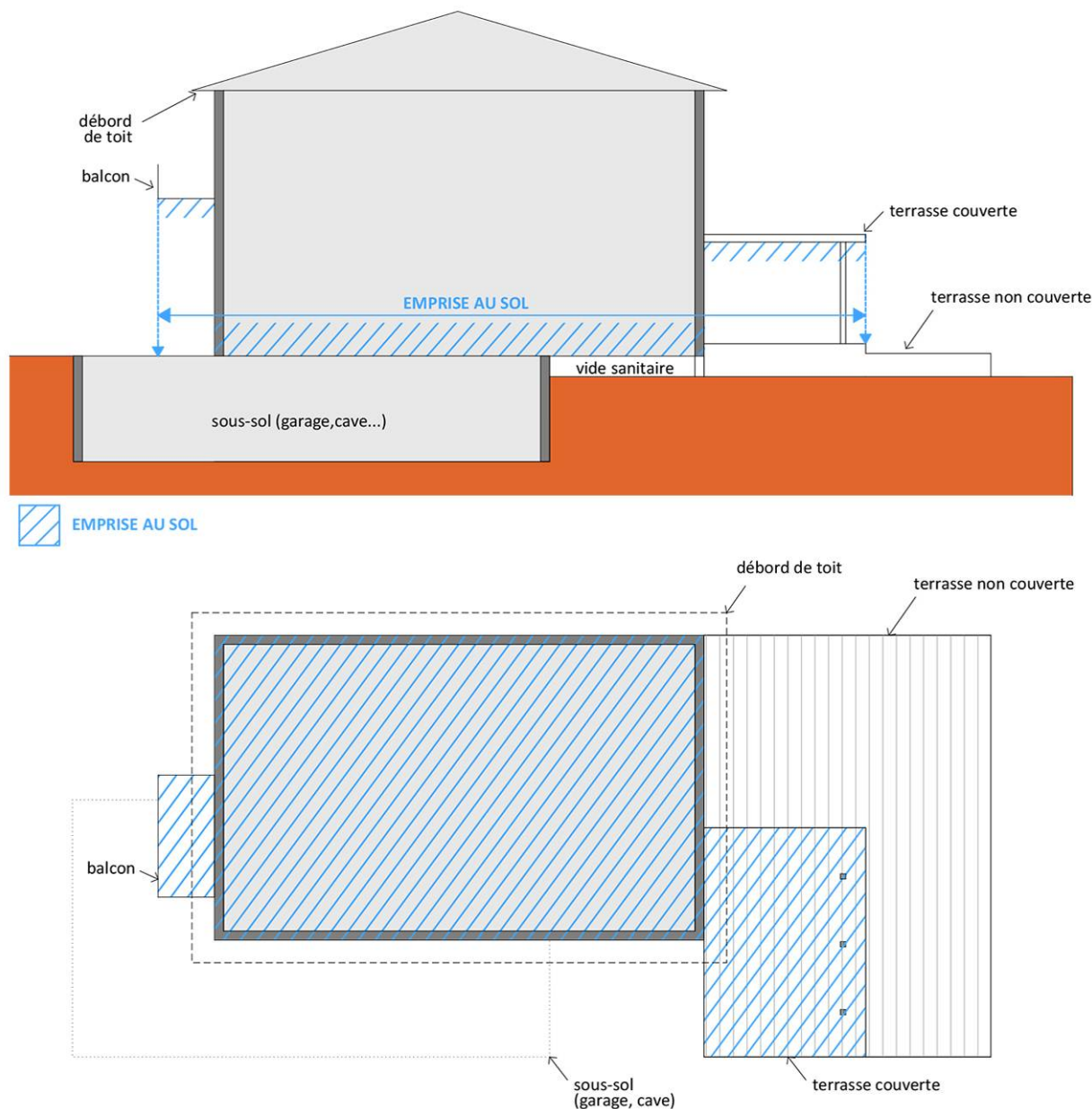
## **EGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol, de l'enveloppe géométrique de la construction. Les balcons et les terrasses, à l'exception de ceux du rez-de-chaussée qui ne sont pas

couverts, doivent être pris en considération dans l'emprise au sol. Par contre les éléments de surplomb, les débords de toiture, les bassins et les escaliers extérieurs non couverts ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.



### EMPRISE PUBLIQUE :

Constituent une emprise publique, un espace occupé par, ou réservé pour, une voie publique, une place ou un dégagement urbain, ouvert à la circulation piéton, deux-roues ou automobile, faisant partie du domaine public, et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

### EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

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

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), et les constructions liées à l'exploitation des réseaux,
- Des équipements de superstructures (bâtiments à destination d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, les services publics, ainsi que les fermes photovoltaïques.

- des ouvrages ou équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, notamment des relais hertziens, des pylônes et mâts supportant des équipements techniques.

### EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Il s'agit 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...

### ESPACES LIBRES

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

### ESPACES VERTS

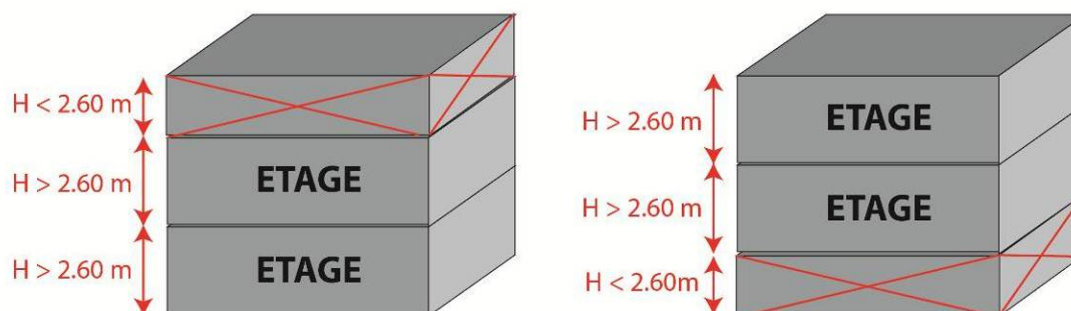
Surface de terrain paysagée, perméable, destinée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins.

### 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 2,60 mètres pour constituer un étage ou niveau.

Les combles aménageables constituent un étage ou niveau.



### FAÇADE PRINCIPALE

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

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

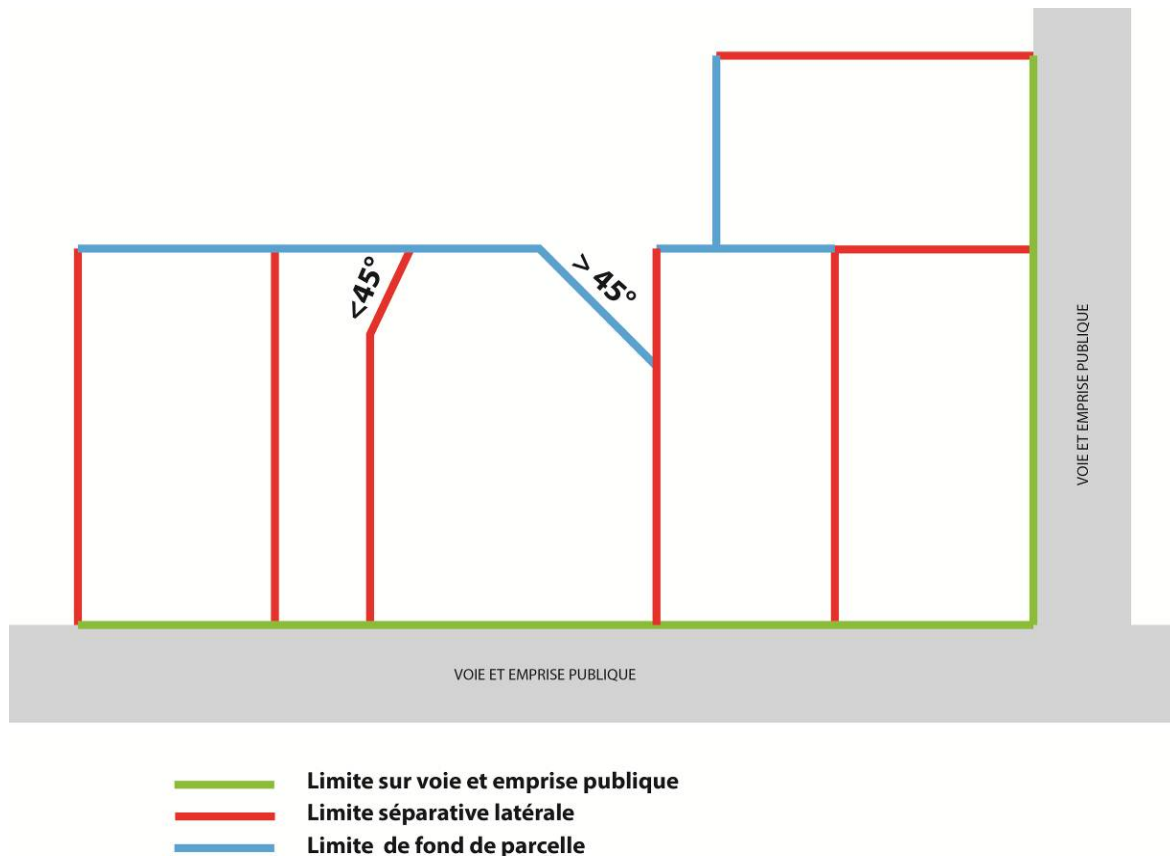
### FAITAGE

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

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

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

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



### INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Ce terme désigne les constructions destinées à abriter ou permettre l'exercice d'activités à caractère industriel ou artisanal pouvant présenter une gêne éventuelle (bruits, odeurs, fumées, etc.) pour le voisinage ou la collectivité, conformément à la réglementation en vigueur, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

### LOCAUX POUBELLES

Pour les zones urbaines désignées par les zones UA, 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. 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.

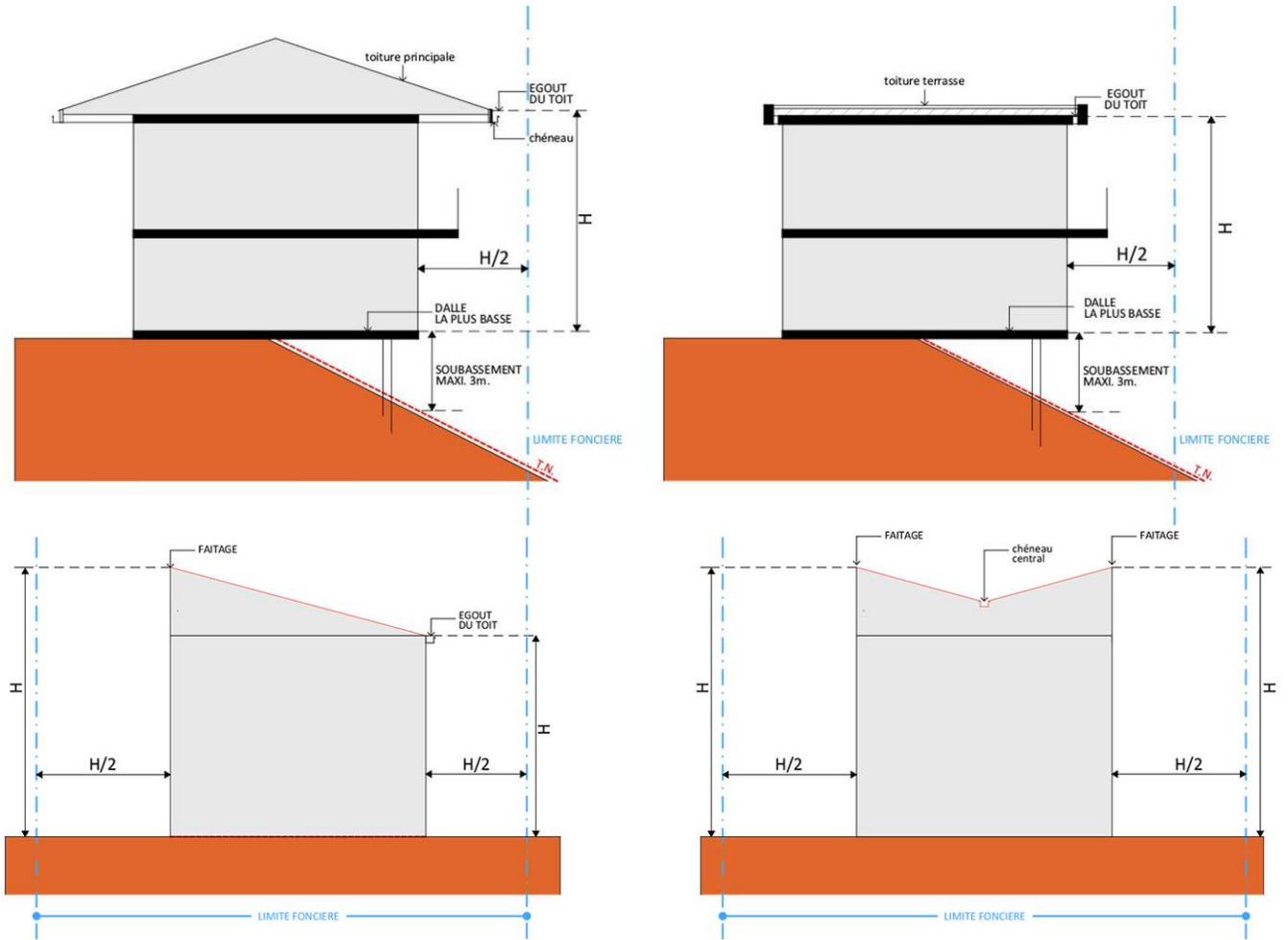
### MESURE DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION ET DES PROSPECTS

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

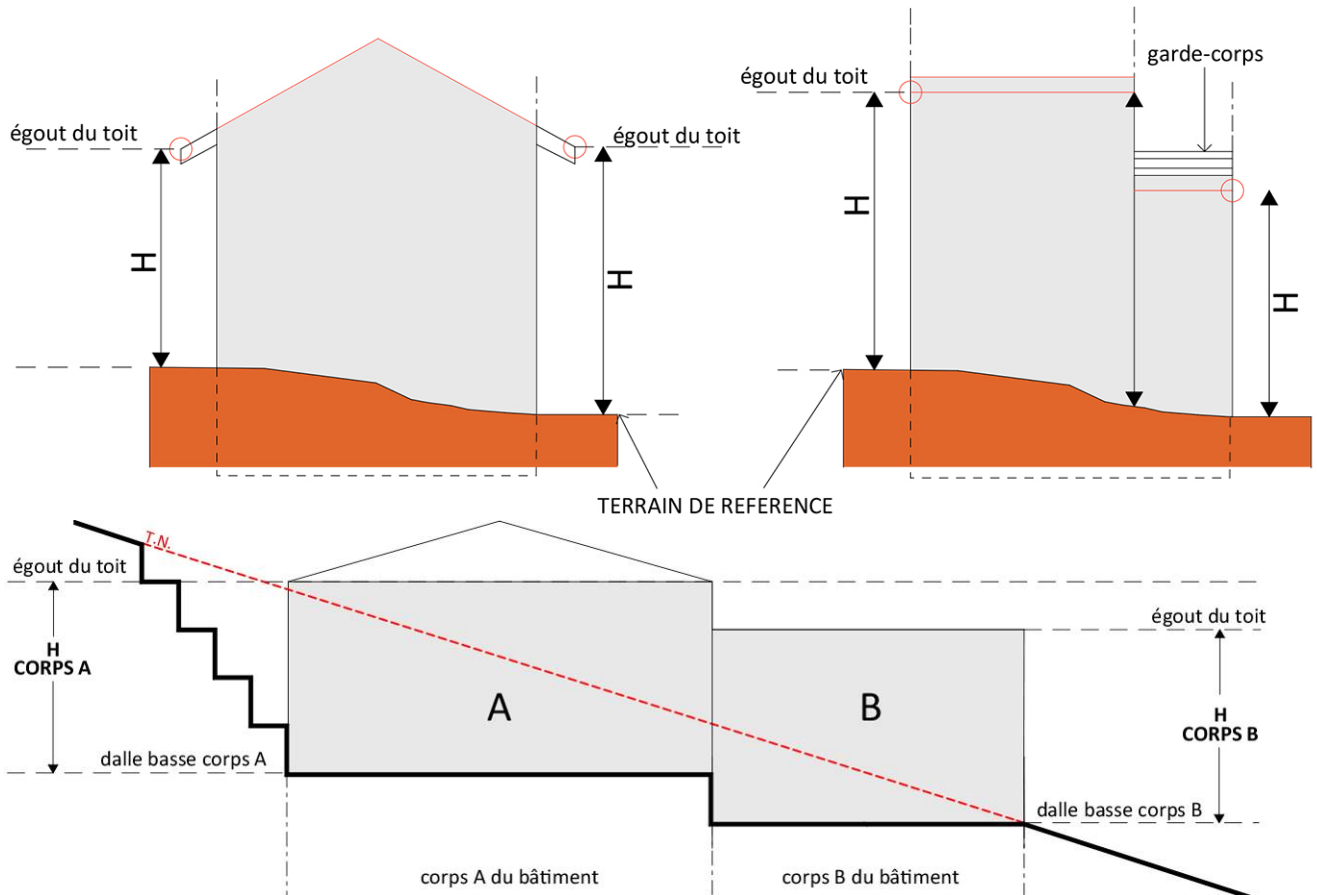
- du niveau du terrain naturel, si celui-ci ne reçoit pas de modification en vue de l'édification de la construction, hors épaisseur d'espaces verts,
- du niveau de la plate-forme accueillant la construction, hors épaisseur d'espaces verts, de revêtement, et hors merlons ou remblais décoratifs.

> *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 à 2 ou 4 pans : la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,
- pour les toitures monopentes : du côté où il n'y a pas d'égout, la hauteur de façade est mesurée au faîtage le plus haut,
- pour les toitures possédant un chéneau central situé en partie basse ou pour les toitures en contre pente : la hauteur de façade est mesurée aux faîtages les plus hauts,
- pour les toitures terrasses : la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,







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

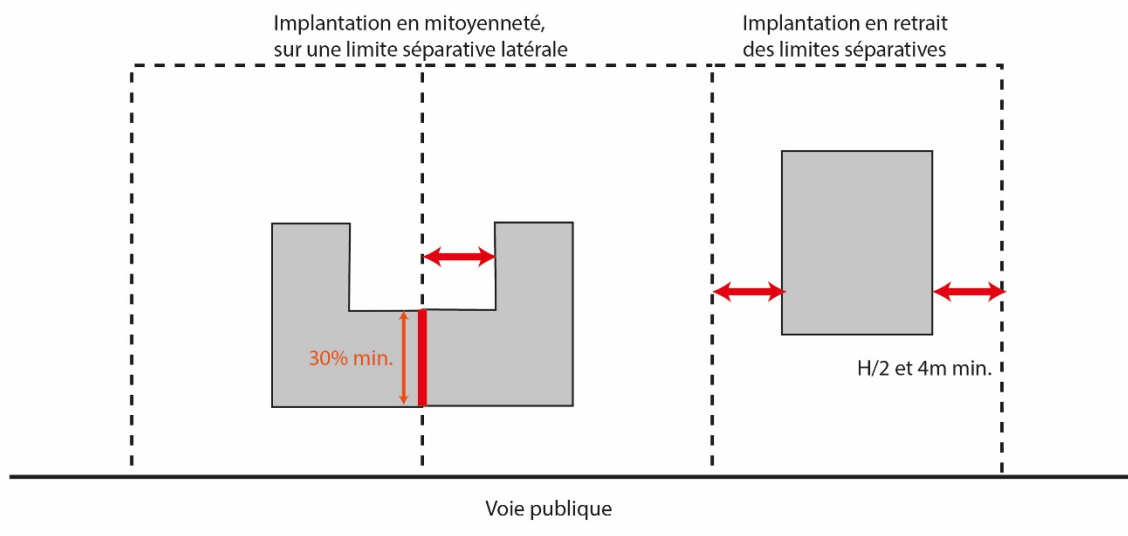
En dehors des demi-lunes, les toitures mansardées sont interdites.

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

### MITOYENNETE

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

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



### MUR PIGNON

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

### MUR BAHUT

Mur servant de base à une clôture.

### PARVIS

Espace privé ouvert sur l'espace public et situé devant l'entrée du bâtiment. Il accueille les pratiques piétonnes et n'est pas fermé ou est clôturé en ménageant une forte transparence.

### PILOTIS

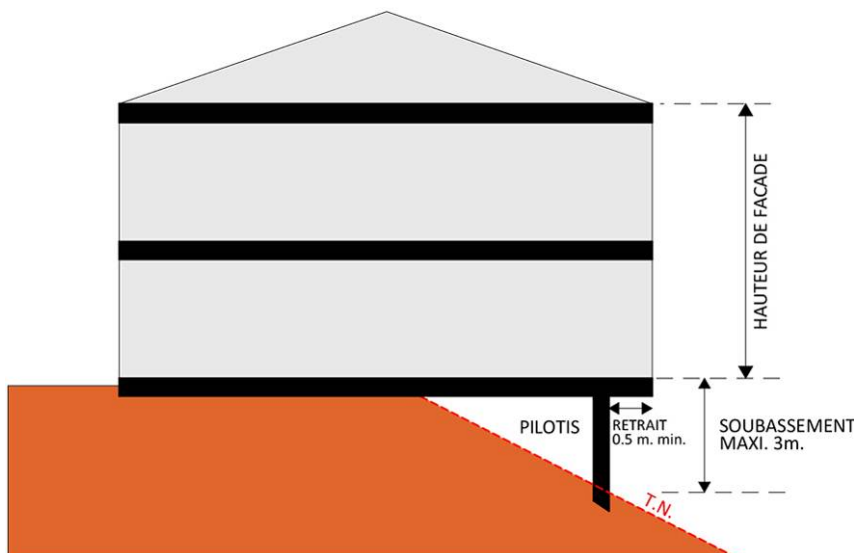
Les constructions entièrement sur pilotis sont autorisées à condition que la hauteur maximale des pilotis ne dépasse pas 1,50 mètre.

Dans le cas de terrains en pente, les constructions pourront être réalisées partiellement sur pilotis. Dans ce cas, la hauteur des pilotis ne devra pas dépasser 3,00 mètres.

Les pilotis seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm, sauf pour les constructions à simple rez-de-chaussée dont les pilotis pourront s'implanter jusqu'à 5 cm au minimum en retrait de la façade.

Dans tous les cas, les pilotis devront s'intégrer dans le paysage et avoir un aspect fini et soigné.

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



### PROPRIETE FONCIERE:

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

### REZ-DE-CHAUSSEE :

Par rez-de-chaussée, il convient d'entendre : la dalle ou le plancher le plus bas du bâtiment situé au niveau du sol, ou en surélévation sur un sous-sol (rez-de-chaussée surélevé).

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

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

1- La servitude de réseaux publics,

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

2- La servitude « non aedificandi ».

## **SINISTRE**

Evènement majeur non reconnu comme catastrophe naturelle et ayant occasionné des dommages irréversibles sur les structures du bâtiment. Les incendies sont également reconnus comme sinistres.

## **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 destinés 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 délibération n° 322 du 12 décembre 2002

## **SOUS-SOL :**

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

## **TERRAIN**

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

## **TERRAIN NATUREL**

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

## **TERRASSEMENTS, AFFOUILLEMENT, EXHAUSSEMENT**

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 sont des plateformes extérieures, de hauteurs supérieures à 60 cm 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.

Les terrasses non couvertes font partie de la construction principale et ne sont donc pas comprises dans les annexes et les carports. Les terrasses non couvertes d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 150 centimètres sont soumises à déclaration préalable.

Une terrasse couverte est considérée comme une annexe.

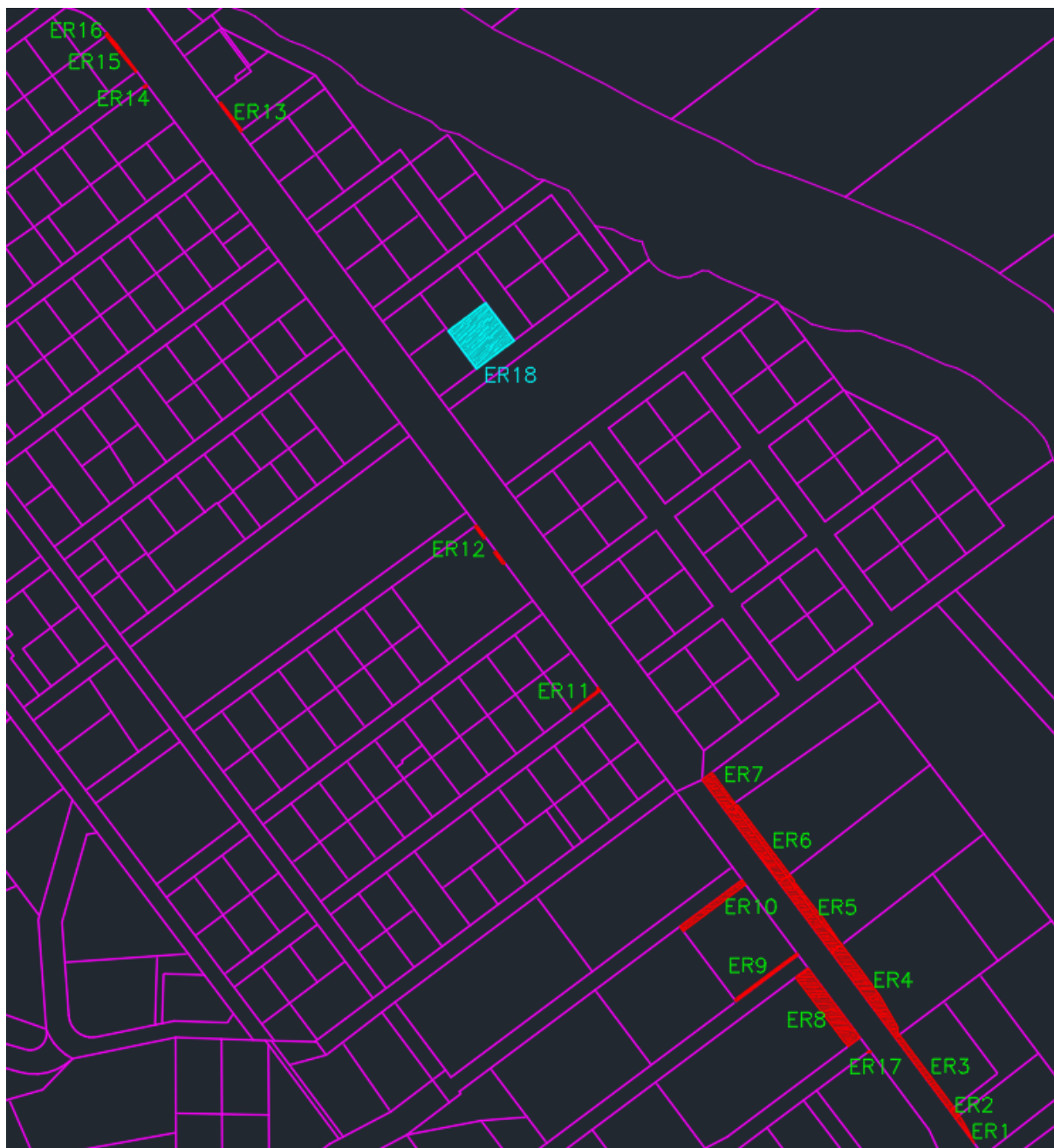
## **TRAIT DE COTE**

Limite terrestre correspondant au niveau des plus hautes eaux.

## EMPRISES RESERVEES

## EMPRISES RESERVEES

Les emprises réservées se situent au centre du village de Bourail.



N° d'emprise réservée	Destination	Surface (m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER1	Emprises réservées pour le réaménagement de la RT1 en traversée de village	15,54	Gouvernement de Nouvelle-Calédonie (DITTT)
ER2		8,47	
ER3		85,64	
ER4		226,41	
ER5		210,39	
ER6		217,81	
ER7		83,88	
ER8		242,51	
ER9		32,54	
ER10		82 ;23	
ER11		9,7	
ER12		12,88	
ER13		13,03	
ER14		1,27	
ER15		18,59	
ER16		0,64	
ER17		0,64	
ER18	Emprise réservée pour la création d'une gare routière	401.62	Mairie de Bourail