



REGLEMENT
| PLAN D'URBANISME DIRECTEUR |

Approuvé par délibération de
l'Assemblée de la province Sud
n°7-2013/APS du 28 mars 2013

SOMMAIRE

TITRE I	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
Partie 1 : Dispositions générales.....	4
Partie 2 : Lexique.....	11
Partie 3 : Règles applicables à toutes les zones.....	15
TITRE II	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
ZONE UA Zone urbaine du centre-ville	28
ZONE UBa Zone urbaine de pôles de quartier	33
ZONE UBb Zone urbaine résidentielle.....	39
ZONE UBc Zone urbaine d’habitat diffus.....	45
ZONE UI Zone urbaine d’activités économiques	49
ZONE UL Zone urbaine de loisirs	54
TITRE III	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
ZONE AU Zone à urbaniser	58
TITRE IV	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
ZONE NC Zone naturelle d’exploitation et de valorisation des ressources agricoles, sylvicoles et aquacoles.....	63
ZONE Nmin Zone naturelle d’exploitation et de valorisation de ressources minières.....	66
ZONE NL Zone naturelle de loisirs	68
ZONE ND Zone naturelle protégée	71
TITRE V	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SUI GENERIS	
ZONE EI Zone des eaux intérieures	75
ZONE TC Zone de terres coutumières.....	78

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Partie 1 : Dispositions générales

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR(PUD)

Article 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET
RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article 5 - DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

Article 6 - ETUDES ET NOTICES D'IMPACT

Article 7 - ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Article 8 - PROTECTION DES COURS D'EAU

Article 9 - SERVITUDES PUBLIQUES

Article 10 - ZONE DES PAS GEOMETRIQUES

Article 11 - ZONES SOUMISES À DES RISQUES NATURELS

Article 12 - ÉTABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS

Article 13 - DÉBLAIS ET REMBLAIS

Article 14 - LES ESPACES BOISÉS À MAINTENIR OU À CRÉER

Partie 2 : Lexique

Partie 3 : Règles applicables à toutes les zones

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR(PUD)

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune du Mont-Dore (terrestre et maritime).

Article 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V, du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques (code minier, Code de l'environnement de la province Sud,...) ou de celles concernant les zones où certaines servitudes d'utilité publique ou restrictions administratives relatives à l'utilisation et à l'affectation des sols.

Ces servitudes sont définies dans le présent document et reportées sur les documents graphiques correspondants.

Sont régis par la coutume les terres coutumières ainsi que les biens qui y sont situés et qui appartiennent aux personnes ayant le statut civil coutumier.

Les terres coutumières sont constituées des réserves, des terres attribuées aux groupements de droit particulier local et des terres qui ont été attribuées par les collectivités territoriales ou les établissements publics fonciers pour répondre aux demandes exprimées au titre du lien à la terre. Elles incluent les immeubles domaniaux cédés aux propriétaires coutumiers. Les terres coutumières sont inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Différentes typologies d'espaces et de formes urbaines composent le territoire communal. Le PUD distingue plusieurs zones pour y définir les destinations spécifiques aux usages et vocations attendues et pour y valoriser la ressource naturelle, environnementale et paysagère.

Les zones urbaines « U »

Il s'agit de zones déjà ouvertes à l'urbanisation, au sein desquelles on distingue :

- la zone UA : zone urbaine de forte densité du centre-ville.
- les zones UBa : zones urbaines de moyenne densité des pôles de quartiers.
- les zones UBb : zones urbaines de moyenne densité résidentielles :
 - sous-secteur UBb1 : concerne le territoire Nord de la commune (de Yahoué à Saint-Michel) ;
 - sous-secteur UBb2 : concerne le territoire Sud de la commune (de La Coulée à Plum).
- les zones UBc : zones urbaines de faible densité d'habitat diffus :
 - sous-secteur UBc1 : marque principalement les fins de ville en cours d'urbanisation ;
 - sous-secteur UBc2 : caractérise les sites qui sont encore à l'état naturel et dont la densité est très faible.
- les zones UI : zones urbaines d'activités économiques :
 - sous-secteur UIa : commerces, services et artisanats compatibles avec la vocation de la zone et avec les espaces résidentiels alentours ;
 - sous-secteur UIb : artisanats et industries.
- les zones UL : zones urbaines de loisirs.

Les zones d'urbanisation future « AU »

Ce sont des zones à urbaniser correspondant aux secteurs non encore équipés de la commune et destinés à être ouverts à l'urbanisation, sur du court ou du long terme.

On y distingue deux zones spécifiques:

- la zone AU « stricte » dont la vocation n'est pas définie et dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue sur du long terme ;
- la zone AU « indiquée » dont la vocation est planifiée par un choix d'aménagement du territoire et dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme.

Les zones naturelles « N »

Peuvent être classés en zones naturelles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit:

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des richesses du sol et du sous-sol, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation minière, agricole et pastorale ou forestière ;
- de leur caractère d'espace naturel.

On y distingue :

- les zones NC : zones naturelles à vocation rurale, destinées à accueillir des activités agricoles (pastorales, cultures, sylviculture, aquaculture,...).

Cette zone identifie un sous-secteur NCt correspondant à une zone tampon entre les secteurs agricoles et les zones urbaines, particulièrement les zones résidentielles, dans laquelle les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) seront interdites afin de réduire l'impact des activités porteuses de nuisances potentielles, telles que les élevages.

- les zones Nmin : zones naturelles d'exploitation et de valorisation des ressources minières.
- les zones NL : zones naturelles de loisirs à valoriser en raison du potentiel touristique et patrimonial mais dont le caractère naturel doit impérativement être conservé.
- les zones ND : zones naturelles protégées correspondant aux sites, aux milieux et aux paysages dont il faut impérativement conserver la qualité. Cette zone identifie un sous-secteur NDM correspondant aux zones naturelles protégées de mangroves.

Les zones sui generis

Il existe deux types de zones sui generis :

- les zones EI, dites zones des eaux intérieures ;
- les zones TC, dites zones de terres coutumières.

A chacune de ces zones correspond un règlement. Les différents règlements sont rassemblés dans le titre II pour les zones urbaines, dans le titre III pour les zones à urbaniser, dans le titre IV pour les zones naturelles et dans le titre V pour les zones sui generis.

Article 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PUD ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire (extension ou modification) ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet à l'égard des règles d'urbanisme ou qui ont pour objet soit :

- d'améliorer la conformité de cet immeuble par rapport aux règles d'urbanisme ;
- d'améliorer sa sécurité.

Les équipements d'intérêt général* sont autorisés dans toutes les zones et doivent se conformer aux réglementations en vigueur, complémentaires au PUD. Des adaptations aux différents articles relatifs à la constructibilité peuvent être autorisées.

Article 5 - DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

Dispositions relatives aux occupations du domaine public

Les autorisations d'urbanisme ne tiennent pas lieu d'autorisations d'occupation ou de réalisation de travaux sur le domaine public. Ainsi, pour occuper le domaine public (maritime, fluvial, routier,...) ou réaliser des travaux (accès, tranchées, ouvrages divers,...), une autorisation spécifique du gestionnaire compétent est nécessaire.

Renseignements d'urbanisme et consultation des concessionnaires de réseaux publics

Préalablement à l'élaboration et au dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, le demandeur :

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

Etude spécifique

Une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3 mètres,
- et/ou menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins.

L'autorisation de construire prendra en compte les dispositions techniques qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds concerné et des fonds voisins.

L'étude sera obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera à ce titre établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

Lorsque le projet modifie la typologie architecturale et paysagère générale de la zone, des vues d'insertion dans l'environnement seront demandées.

Levé topographique

Conformément à la réglementation en vigueur, un relevé topographique de la zone d'implantation du projet, établi par un géomètre, pourra être exigé.

Espaces verts

Un plan masse d'état des lieux (1/500^{ème} - 1/200^{ème}) doit préciser l'emplacement et la nature des espaces verts existants.

Un plan masse projet (1/500^{ème} - 1/200^{ème}) doit préciser l'emplacement et la nature des espaces verts à créer.

Article 6 - ÉTUDES ET NOTICES D'IMPACT

Des études et notices d'impact seront demandées conformément au Code de l'environnement de la province Sud.

Article 7 - ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

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

Article 8 - PROTECTION DES COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifée dans le lit moyen des rivières sans que la distance de la construction, aux berges du cours d'eau, soit inférieure à 6 mètres.

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 des 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 des cours d'eau.

Conformément à la réglementation en vigueur, la création d'ouvrages situés dans le lit des cours d'eau doit faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire du domaine public fluvial, au bénéfice des collectivités demanderesse ou de particuliers.

Article 9 - SERVITUDES PUBLIQUES

Les servitudes de sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, les servitudes aéronautiques de dégagement, radioélectriques, météorologiques, ainsi que les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires de protection terrestres et marines, (...), sont reportées sur les documents graphiques du présent PUD et y figurent sous forme de pièces écrites avec les références des textes de leur constitution.

Toute parcelle peut être grevée d'une servitude d'utilité publique limitant de fait l'exercice du droit de propriété (servitudes de réseaux publics, servitude non aedificandi,...).

Article 10 - ZONES DES PAS GÉOMETRIQUES

Limites séparatives aboutissant au littoral

Les propriétaires riverains du littoral, bénéficiant d'une convention ou d'une autorisation d'occupation du domaine public maritime, ne peuvent se clore par haie, grillage, muret ou autre moyen inamovible qu'à une distance définie dans ladite convention ou autorisation, sans être inférieure à 3 mètres de la laisse des plus hautes mers. Cette distance a pour but de laisser libre une servitude de passage destinée à assurer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que la préservation de la biodiversité par la puissance publique dans cette zone. Les arbres et arbustes ne peuvent y être élagués ou abattus en dehors du cadre de ces missions.

Article 11 - ZONES SOUMISES À DES RISQUES NATURELS

Il existe des études spécifiques d'identification et de délimitation des zones de la commune soumises à risques naturels, tandis que d'autres sont susceptibles d'être menées ultérieurement à l'approbation du PUD. Elles constituent des servitudes annexées au présent PUD et sont régulièrement amendées.

Le résultat de ces études s'impose au PUD, aux droits à bâtir et aux droits à aménager.

En présence de **zones à risque d'inondation**, identifiées par des études spécifiques, l'autorité compétente délivre les autorisations d'occupation du sol dans le strict respect des cartes d'aléas qui sont annexées au PUD, et conformément aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.

Lorsque le projet est impacté par une étude qui révèle le risque mais reste silencieuse sur la vitesse ou la hauteur des eaux permettant la caractérisation de l'aléa, une attestation réalisée par un organisme compétent révélant ces informations sera versée au dossier de demande d'autorisation.

Dans les **zones à risques géotechniques**, aucune extension ou construction nouvelle n'est autorisée sauf à produire une attestation d'un organisme agréé qui précise que le risque géotechnique ne sera pas aggravé par les travaux de construction si des dispositions techniques, prévues dans une étude spécifique, peuvent être réalisées.

L'autorisation de construire devra prendre en compte les dispositions précitées, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds concerné 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 techniques sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

Dans les zones d'écoulement, de stockage des eaux de pluies, d'épandage des cours d'eaux pouvant présenter un risque d'inondation, de glissement de terrain, les demandes de permis de construire peuvent être refusées, après avis des services compétents sauf à produire une attestation d'un organisme agréé qui précise que le risque ne sera pas aggravé par les travaux de construction si des dispositions techniques, prévues dans une étude spécifique, peuvent être réalisées.

Article 12-ÉTABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS

Dans les zones autres que les zones urbaines d'activités économiques (UI):

- Les artisanats et les industries existants peuvent être maintenus à leur emplacement actuel, à condition de respecter la réglementation en vigueur.
- Les artisanats et les industries existants ne peuvent faire l'objet d'extension ou de surélévation.
- Les terrains et bâtiments à vocation d'artisanat et d'industrie ne peuvent, en cas de cessation ou de cession de l'exploitation, être réaffectés à d'autres activités que celles autorisées dans les zones concernées.

Dans ces zones, toutes les activités dont le caractère industriel est qualifié et/ou présentant des nuisances pour le voisinage ou des atteintes à la préservation de la biodiversité, ont vocation à s'installer dans les zones urbaines d'activités économiques destinées à les accueillir.

En zone U1a, les artisanats, les commerces et les services peuvent être créés à condition de respecter la réglementation en vigueur.

En zone U1b, les artisanats et les industries peuvent être créés à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Certains de ces établissements sont soumis à la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Article 13 - LES TERRASSEMENTS : DÉBLAIS ET REMBLAIS

Lorsque les terrassements constituent des travaux préparatoires à la construction, ils ne peuvent être entrepris avant l'obtention de l'autorisation de construire ou de lotir, sauf en cas:

- de réalisation de travaux d'entretien des cours d'eau par les services compétents ;
- d'aménagements agréés par le service chargé de l'entretien des cours d'eau et visant ou concourant à la lutte contre les inondations, pour autant que les éventuels matériaux de remblais soient extraits du lit mineur de la rivière.

Afin de limiter les terrassements, la construction sur un terrain dont la pente naturelle moyenne est supérieure à 20 % pourra être partiellement réalisée sur pilotis, la hauteur de ces derniers ne devant pas dépasser 3 mètres.

L'espace sous pilotis devra rester ouvert et être aménagé soit en jardin, soit en parking. Toutefois, des ouvrages de stabilisation peuvent être mis en œuvre s'il est réalisé une étude spécifique et qu'une attestation d'un organisme agréé soit produite quant à la stabilisation attendue, préalablement à la délivrance du certificat de conformité.

Dans les zones inondables, la hauteur des pilotis devra respecter la réglementation supra communale relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.

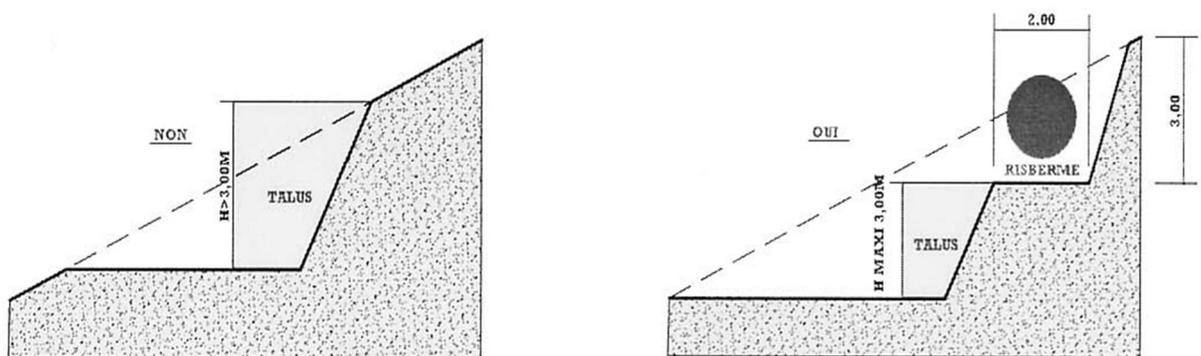
Dans tous les cas, les pilotis devront être traités de façon à s'intégrer dans le paysage et devront avoir un aspect fini et soigné.

Les terrassements et l'implantation des constructions seront 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 d'une largeur minimum de 2 mètres. Ces dernières pourront être plantées d'une végétation appropriée afin de masquer les terrassements et de contribuer à stabiliser les sols. Les talus seront quant à eux végétalisés et assainis.

Une étude technique, réalisée par un organisme compétent, pourra être demandée lors du dépôt du dossier de permis de construire.

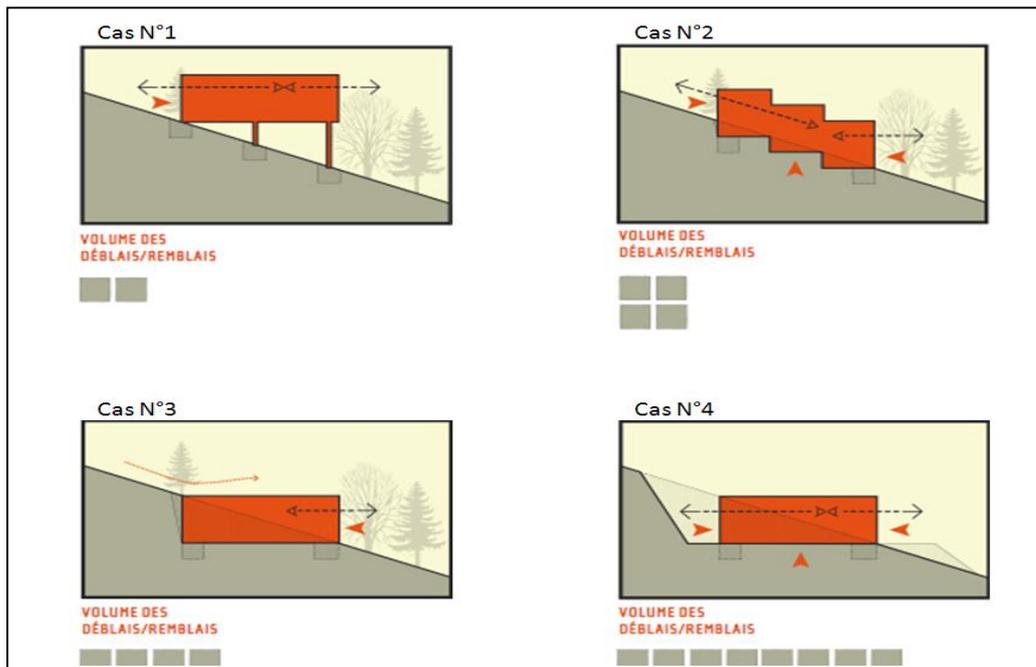
Cette étude sera obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception attestant la bonne exécution de ses dispositions sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

Il sera recherché dans tous les cas, la solution d'implantation limitant les volumes de déblais/remblais, comme expliqué dans les schémas suivants :



Insertion dans la pente

Ci-après, 4 cas types expliquant le rapport entre le choix d'implantation du bâti et le volume de déblais engendré. Le bâti est représenté en orange, tandis que le volume de déblais est symbolisé par les carrés beiges situés en bas à gauche de chaque cas. Plus il y a de carrés beiges et plus le choix d'implantation du bâti dans la pente engendre des déblais.



Article 14 - LES ESPACES BOISÉS À MAINTENIR OU À CRÉER

Sont classés en espaces boisés à maintenir ou à créer les milieux naturels sensibles tels que les forêts sclérophylles ou sèches, les mangroves, les forêts denses humides sempervirentes, (...)

Sans préjudice de l'application du Code de l'environnement de la province Sud, tout programme ou projet de travaux, d'installations, d'ouvrages ou d'aménagements, situé dans un espace boisé à maintenir ou à créer, est soumis à autorisation du président de province.

A

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage (entrepôts, réserves,...) ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher hors œuvre nette* (SHON) totale de la construction.

Alignement

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

Annexes

Sont considérées comme des constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que les remises, garages, locaux à vélos, locaux poubelles, celliers, car ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies, débarras,...

L'annexe est un simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres.

Attique

Petit étage terminant la partie haute d'une construction et de proportion moindre que l'étage inférieur.

B

Bureaux

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

C

Camping-caravaning

Cette destination comprend les terrains aménagés sur lesquels un exploitant accueille, de façon habituelle, une clientèle touristique n'y élisant pas domicile, dans des tentes (camping), des caravanes ou toute autre habitation légère de loisirs (caravaning).

Ces zones d'accueil ne modifient pas le terrain naturel et ne comportent ni fondation, ni dalle. Des équipements communs y sont proposés (équipements sanitaires au minimum).

Coefficient d'occupation du sol(COS)

Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise sur une unité foncière.

Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

La surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande de permis de construire est déduite des possibilités de construction futures.

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

Commerces et services

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat ») affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle

Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage (entrepôts, réserves,...) ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface hors œuvre nette (SHON) totale de la construction.

E

Equipements d'intérêt général

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

On y distingue :

- les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ainsi que les constructions liées à l'exploitation des réseaux (les voiries, canalisations, centraux téléphoniques, armoires de rues, relais hertziens, pylônes et mâts supportant des équipements et/ou antennes,...) ;
- les équipements de superstructure (bâtiments à usage d'intérêt général), au titre desquels figurent les bâtiments administratifs, hospitaliers, sanitaires, sociaux, de l'enseignement et de leurs services annexes, culturels et culturels, sportifs, de la défense et de la sécurité, ainsi que les distributeurs de billets et les services publics.

G

Gîtes ruraux

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la location saisonnière, occupés au maximum 6 mois dans l'année et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois durant l'année.

Les gîtes ruraux doivent appartenir à un exploitant rural et ne peuvent en aucun cas être employés comme résidence secondaire exclusive ou permanente, que ce soit par le propriétaire ou par son locataire.

H

Habitations

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

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction est mesurée par corps de bâtiment, en tout point du terrain, de l'égout du toit ou des rives d'acrotère à la dalle la plus basse, hors sous-sol.

Les édifices techniques (cages d'ascenseurs, dispositifs de climatisation,...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 mètres de hauteur et une surface de 25 m².

(Définition à compléter lorsqu'il s'agit d'une construction sur pilotis, voire en ce sens la définition des pilotis ainsi que l'article relatif à la « hauteur maximale des constructions » des « règles applicables à toutes les zones »).

I

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication ou au traitement industriels de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage (entrepôts, réserves,...) ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface hors œuvre nette (SHON) totale de la construction.

M

Marge d'implantation

Bande de terrain dans laquelle la façade de la construction doit s'implanter.

P

Parvis

Place située devant un édifice.

Pilotis

Les pilotis désignent l'ensemble de pieux enfoncés dans le sol et destinés à soutenir une construction hors de l'eau ou au-dessus du sol.

Dans le présent règlement, les constructions sur pilotis sont autorisées dans les zones des eaux intérieures (EI).

Dans les autres zones, en dehors des zones inondables, les constructions sur pilotis peuvent être autorisées, à condition :

- d'être implantées dans une pente supérieure à 20 % ;
- que la hauteur des pilotis ne dépasse pas 3 mètres ;
- et que la construction soit partiellement, et non entièrement, sur pilotis.

Toutefois, dans le cas d'une construction sur pilotis implantée dans une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale de celle-ci ne tient pas compte de la hauteur des pilotis. Elle est ainsi mesurée par corps de bâtiment, en tout point du terrain, de l'égout du toit ou dérivés d'acrotère à la dalle la plus basse.

De même, pour toute construction en zone EI, la hauteur maximale de celle-ci ne tient pas compte de la hauteur des pilotis. Elle est ainsi mesurée par corps de bâtiment, en tout point du terrain, de l'égout du toit ou des rives d'acrotère à la dalle la plus basse.

Dans les zones inondables, la hauteur des pilotis doit respecter la réglementation supra communale relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.

(Les précisions ci-dessus sont reprises dans l'article 6 relatif à la « hauteur maximale des constructions » des « règles applicables à toutes les zones »).

Pergola

Une pergola, également appelée tonnelle, comprend une ossature avec poteaux et poutres horizontale. C'est une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation.

Cet aménagement n'a pas pour effet de changer la destination de la construction existante, ni de créer une surface de plancher nouvelle.

S

Surface de plancher hors œuvre brute (SHOB)

La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de cette construction.

(Cette définition est susceptible d'être modifiée en fonction de l'évolution des textes législatifs en vigueur).

Surface de plancher hors œuvre nette (SHON) *(Cette définition est susceptible d'être modifiée en fonction de l'évolution des textes législatifs en vigueur).*

La SHON d'une construction est égale à sa surface hors œuvre brute (SHOB) après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Sous-sol

Construction qui se situe entièrement sous la surface du terrain naturel. Totalement enterrée, la construction ainsi que ses dispositifs d'accès restent parfaitement invisibles depuis l'extérieur.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les règles spécifiques d'interdiction d'occupation et d'utilisation du sol sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Les règles spécifiques d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit donc avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

La nature des programmes envisagés et les accès aux parcelles desservies par les voies publiques et particulièrement par la route provinciale, doivent garantir la sécurité et la fluidité des flux de déplacement, tout mode confondu, sur l'espace public.

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 sécurité de la circulation peut être interdit.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, une autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès. Ces aménagements doivent tenir compte de l'intensité de la circulation et de tout mode de déplacement (personnes à mobilité réduite, piétons, vélos,...).

Les accès doivent être dimensionnés et traités en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de manière à limiter la gêne pour la circulation publique sur chaussée et sur trottoirs.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

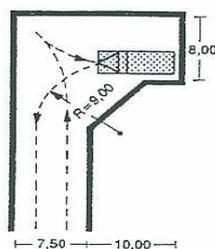
Voirie

Les règles suivantes ne s'appliquent que dans les zones urbaines et à urbaniser.

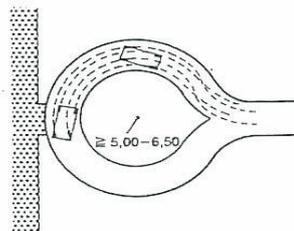
Pour toute opération d'aménagement ou de groupement de bâtiments, la création de voies liées au projet (voies de desserte et de circulation) est soumise aux conditions suivantes :

- la largeur minimale de la chaussée doit être égale à 5,50 mètres.
- Au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins égale à 6 mètres ;
- la largeur minimale cumulée des trottoirs doit être égale à 2,30 mètres ;
- les voies doivent être équipées d'un système d'éclairage ;
- les voies doivent être adaptées aux déplacements des personnes à mobilité réduite ;
- les voies nouvelles ainsi que les voies existantes entièrement rénovées doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos et des piétons ;
- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères, notamment, puissent faire demi-tour ;
- la pente des rampes d'accès ne doit pas dépasser les 20 %.

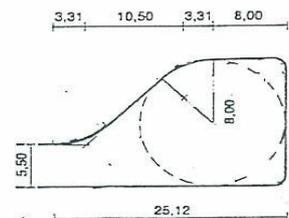
Il est donné ci-dessous quelques exemples de raquettes de retournement :



Manœuvre en cul de sac, situation très resserrée.



Rayon de braquage pour approche d'une voiture ≥ 5 à $6,50$ m.



Cercle de braquage pour camions à ordures 2 essieux ou fourgonnette

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Dans toutes les zones, toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément au cahier des clauses techniques générales applicable aux marchés publics de travaux, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements.

Dans les zones naturelles, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistant, toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit alors se raccorder à une installation autonome, non publique, autorisée par le service de gestion des eaux.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction rejetant des eaux vannes et/ou ménagères doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés.

Tout réseau d'assainissement à mettre en œuvre à l'intérieur des terrains considérés doit être établi sur le mode séparatif (séparation des eaux usées et pluviales), jusqu'en limite d'emprise publique.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu à son exutoire d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires et des eaux usées, toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel, dit « autonome », adapté aux caractéristiques de la parcelle et de son occupation ainsi qu'à la nature du terrain.

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

Dans les secteurs déjà desservis par un réseau séparatif raccordé à une station d'épuration, toute construction rejetant des eaux vannes et/ou ménagères doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

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

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Toutes les eaux de pluie doivent être collectées à l'intérieur de la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

Dans le cas d'une augmentation des débits naturels, une étude de dimensionnement du réseau aval existant devra être établie jusqu'à son exutoire. Les aménagements rendus nécessaires seront alors dimensionnés et réalisés dans le cadre du projet. Le pétitionnaire pourra ainsi être sollicité afin de réaliser des bassins de rétention sur sa parcelle.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Aussi, un prétraitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées sera imposé en présence :

- de boues ;
- d'hydrocarbures ;
- de métaux lourds.

A cet effet, des dispositifs tels que des dégrilleurs, des dessableurs ou encore des séparateurs d'hydrocarbures seront utilisés.

Dans tous les cas, les techniques à mettre en œuvre devront être conformes aux règles de l'art.

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

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble (et plus particulièrement lors de cession d'îlots comportant plusieurs parcelles), les ouvrages techniques de gestion de l'eau, communs à ces

opérations (ex : bassins de rétention ou bassins d'infiltration) et leurs abords, doivent, dans le respect des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans l'environnement naturel et bâti.

Electricité, télécommunication et télédistribution

Le long de la route provinciale, de Yahoué à Saint-Michel, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être enterrés.

Dans les zones où les réseaux existants sont déjà enterrés, toute extension de ces réseaux doit dès lors être souterraine.

Dans les autres zones (urbaines ou naturelles), les réseaux pourront être aériens.

Dans tous les cas, il est recommandé la réalisation de réseaux en appuis communs. La mise en œuvre de cette solution doit être, au préalable, validée par les responsables des réseaux concernés.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans tous les cas, pour la construction d'équipements d'intérêt général*, les caractéristiques des parcelles ne sont pas réglementées.

Les règles spécifiques des caractéristiques des parcelles sont précisées pour chaque zone.

Dans tous les cas, les lots créés devront être de formes les plus régulières possibles. Le découpage devra de plus être rectiligne.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles spécifiques de hauteur maximale des constructions sont précisées pour chaque zone.

Aussi, la hauteur maximale d'une construction* est mesurée par corps de bâtiment, en tout point du terrain, de l'égout du toit ou des rives d'acrotère à la dalle la plus basse, hors sous-sol.

Les édicules techniques (cages d'ascenseurs, dispositifs de climatisation,...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 mètres de hauteur et une surface de 25 m².

Les constructions sur pilotis sont autorisées dans les zones des eaux intérieures (EI).

Dans les autres zones, en dehors des zones inondables, les constructions sur pilotis peuvent être autorisées, à condition :

- d'être implantées dans une pente supérieure à 20 % ;
- que la hauteur des pilotis ne dépasse pas 3 mètres ;
- et que la construction soit partiellement, et non entièrement, sur pilotis.

Toutefois, dans le cas d'une construction sur pilotis implantée dans une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale de celle-ci ne tient pas compte de la hauteur des pilotis. Elle est ainsi mesurée par corps de bâtiment, en tout point du terrain, de l'égout du toit ou des rives d'acrotère à la dalle la plus basse.

De même, pour toute construction en zone EI, la hauteur maximale de celle-ci ne tient pas compte de la hauteur des pilotis. Elle est ainsi mesurée par corps de bâtiment, en tout point du terrain, de l'égout du toit ou des rives d'acrotère à la dalle la plus basse.

Dans les zones inondables, la hauteur des pilotis doit respecter la réglementation supra communale relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles spécifiques d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont précisées pour chaque zone.

L'implantation des équipements d'infrastructure pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

L'implantation des équipements de superstructure pourra :

- soit respecter l'article 7 de la zone considérée ;
- soit être située à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur la voie ou'emprise publique considérée, sans que cette distance ne soit inférieure à 3,00 mètres. Celle-ci est calculée par rapport à chaque point de la façade, à l'exception des débords de toiture.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles spécifiques d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont précisées pour chaque zone.

L'implantation des équipements d'infrastructure pourra se faire en limite ou en retrait des limites séparatives.

L'implantation des équipements de superstructure pourra:

- soit respecter l'article 8 de la zone considérée ;
- soit être située à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance ne soit inférieure à 3,00 mètres. Celle-ci est calculée par rapport à chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture.

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

Les règles spécifiques d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles spécifiques d'emprise au sol des constructions sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Le projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou si l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère, au fonctionnement ou à l'intérêt des lieux avoisinants, mais aussi aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Aussi, il sera privilégié une architecture adaptée :

- au site ;
- à la configuration des lieux;
- à l'environnement naturel ;
- à l'environnement urbain existant ;
- au climat.

Approche environnementale

Quelques critères, bien que non exhaustifs, doivent être pris en considération afin d'orienter au mieux la construction.

Une bonne orientation de la construction consiste ainsi à minimiser les surfaces d'exposition les plus ensoleillées. Doivent également être pris en considération les ombres portées par le relief, la végétation et par d'autres constructions.

L'architecture ne saurait donc être contextuelle sans que, a minima, elle intègre dans sa conception l'équilibre entre les objectifs suivants:

- la protection des apports thermiques du soleil ;
- la protection des nuisances de la pluie ;
- la protection des nuisances du vent.

Et

- l'optimisation de l'éclairage naturel durant les temps d'usage du bâtiment ;
- l'optimisation des espaces de vie au sec, y compris les espaces semi-ouverts ;
- l'optimisation de la ventilation naturelle.

Aspect de la construction

- Matériaux :

Les murs, les menuiseries et tous les éléments entrant dans la composition des façades doivent avoir un aspect fini et propre. Les murs doivent impérativement recevoir un revêtement ou un crépi, peints ou teintés.

Tous les matériaux mis en œuvre doivent être de bonne qualité : ce ne doit pas être des matériaux de récupération.

Les annexes* des constructions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux qui devra être fini et soigné.

Les locaux poubelles seront sécurisés et équipés afin d'assurer une parfaite qualité d'hygiène. Leur traitement architectural sera compatible et cohérent avec le bâti principal et son environnement, en particulier avec le paysage résidentiel des quartiers. Ces locaux devront être dimensionnés de sorte à pouvoir accueillir les conteneurs destinés aux déchets valorisables. Les bacs de poubelles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les constructions en conteneur peuvent être autorisées à condition que toutes les façades soient obligatoirement habillées et couvertes, de telle sorte que l'enveloppe extérieure de la construction ne laisse apparaître ledit conteneur et ce, en vue d'en améliorer son aspect esthétique. Dans tous les cas et quel que soit le revêtement utilisé pour masquer l'aspect extérieur de la construction en conteneur, celui-ci doit respecter les règles du présent article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

- Couleurs :

Compte tenu de la variété des sites et des environnements existants sur la commune, seules des prescriptions prenant en compte les constructions voisines sont imposées. Ainsi, toute nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace bâti environnant.

Dans le cas de la réalisation d'un lotissement, un nuancier de couleurs doit être proposé dans le règlement du lotissement.

Dans tous les cas, les couleurs des murs et toitures des constructions doivent être mentionnées dans le descriptif sommaire joint à toute demande de permis de construire.

Les constructions doivent avoir un revêtement de teinte claire (*en effet, plus le revêtement est de teinte claire, moins il absorbe le rayonnement solaire, ce qui réduit les apports calorifiques dans le bâtiment par les parois*).

- Les ouvertures :

L'exposition directe des vitrages au soleil est à limiter, raison pour laquelle il est vivement recommandé :

- le voilage des ouvertures grâce à des masques verticaux (rideaux extérieurs, stores à lames, écrans végétaux, claustras, bow-windows, moucharabiés,...) ;
- la réalisation de débords de toiture ou encore l'installation de pare-soleils au-dessus des vitrages exposés au soleil.

A titre d'exemple, l'éclairage zénithal par hublot, verrière ou dôme n'est pas recommandé car ces équipements sont soumis toute la journée au rayonnement solaire, ce qui entraîne d'importantes hausses de température dans les bâtiments qui en sont équipés.

Les murs pignons d'une construction ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, à moins qu'ils ne comportent des baies principales ou secondaires.

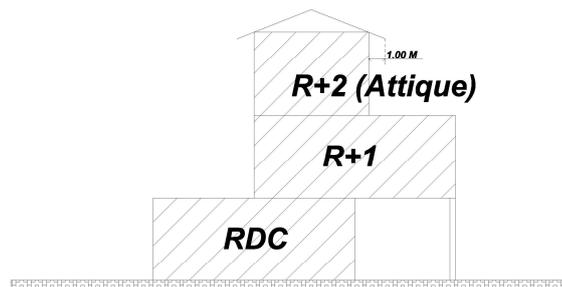
Les murs aveugles d'une construction ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- La toiture :

La toiture du niveau attique devra être réalisée dans les conditions cumulatives suivantes :

- que cette toiture se limite à la surface construite du niveau attique ;
- que les débords de toiture ne dépassent pas une longueur dont la projection au sol serait de 1 mètre.

Voir schéma indicatif ci-dessous pour une toiture charpentée par exemple :



Considérant que le bilan thermique d'un bâtiment est alimenté, pour plus de la moitié des apports, par la quantité de chaleur solaire absorbée par la couverture, la teinte et la nature des matériaux utilisés sont primordiaux pour améliorer le confort thermique passif dans les constructions. Les toitures-terrasses sans isolation thermique sont donc fortement déconseillées.

Les couvertures en dur seront obligatoirement de teinte claire.

L'un des premiers principes d'une bonne protection solaire de toiture consiste à choisir une teinte la plus claire possible. Les teintes les plus claires absorbent en effet deux fois moins de chaleur que celles qui sont plus foncées.

La teinte et la couleur sont deux notions distinctes et certaines couleurs dites « claires » peuvent avoir un coefficient d'absorption « α » assez élevé, quand il est recommandé pour les toitures exposées au soleil, un coefficient d'absorption « α » faible.

CATEGORIES DE TEINTES	COULEURS	VALEURS DE α À UTILISER
Claire	Blanc, jaune, orange, beige, crème, rouge clair	0,4
Moyenne	Rouge sombre, vert clair, bleu clair	0,6
Sombre	Brun, vert sombre, bleu vif, gris clair, bleu sombre	0,8
Noire	Gris foncé, brun sombre, noir	1

En zone naturelle de loisirs (NL), les couvertures ne devront pas nécessairement être de teinte claire. En revanche, elles devront obligatoirement chercher à se confondre avec le paysage existant.

Autres dispositions

Les installations de climatisation et autres appareillages techniques, dans la mesure du possible, ne doivent pas être perçus depuis l'espace public. Ils devront donc pour des raisons esthétiques, soit être rendus invisibles depuis l'espace public, soit être correctement dissimulés par des éléments s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Les antennes de toutes sortes seront placées en toiture, en un seul point, et dans la mesure du possible imperceptibles depuis l'espace public.

En présence de pilotis, les sous faces devront être enduites et peintes, et les réseaux non apparents. Dans tous les cas, les pilotis devront être traités, finis, enduits et peints comme des éléments d'architecture à part entière.

Des règles spécifiques relatives à l'aspect extérieur des constructions peuvent être précisées pour chaque zone.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement, tel qu'il est défini dans le présent PUD, correspond aux besoins des constructions. Il doit être traité à l'intérieur de la parcelle privative, les voies et emprises publiques voisines ne pouvant l'accepter qu'en partie, et seulement après accord des autorités compétentes.

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

Dans tous les cas, le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure à partir de 0,5 et plus.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Afin d'assurer un stationnement des véhicules adapté aux besoins des constructions et des installations, en dehors des voies et emprises publiques, il est exigé les aménagements suivants :

Pour les locaux à usage d'habitation :

Dans la zone urbaine du centre-ville(UA) :

- . 1,5 place par logement ;
- . 10 % de places visiteurs par rapport au nombre de logements.

Dans les autres zones :

- . 1,5 place par logement ;
- . 15% de places visiteurs par rapport au nombre de logements. Cette règle s'applique aux opérations de plus de 4 logements.

Pour les locaux à usage de bureaux :

- . 1 place pour 35m²de surface hors œuvre nette* (SHON).

Pour les locaux à usage de commerces, d'artisanats et de services:

Dans la zone urbaine du centre-ville(UA) :

- . 1 place par tranche de 50 m² de surfaces accessibles au public.

Dans les autres zones :

- . 1 place pour 25 m² de SHON, jusqu'à 200 m² inclus ;
- . 1 place pour 50 m² de SHON, au-delà de 200 m² ;
- . 1 place dimensionnée pour le dépôt des conteneurs de marchandises, à partir de 200m².

Pour les locaux liés aux activités industrielles :

- . 1 place pour 50m² de SHON, jusqu'à 200 m² inclus (au moins en réservation d'emprise) ;
- . 1 place pour 100m² de SHON, au-delà de 200 m² (au moins en réservation d'emprise) ;
- . 1 place dimensionnée pour le dépôt des conteneurs de marchandises.

Pour les locaux à destination d'hébergement hôtelier (hôtels, gîtes ruraux,...) :

- . 1 place pour 2 chambres.

Pour les campings et les caravanings :

- . 1 place pour 50m² de terrain aménagé.

Pour les locaux recevant du public (salles de spectacles, de réunion, de sport, de loisirs, restaurants, lieux de culte,...) :

Dans la zone urbaine du centre-ville(UA) :

- . 1 place par tranche de 35 m² de surfaces accessibles au public.

Dans les autres zones :

- . 1 place par tranche de 10m²de surfaces accessibles au public.

Pour les établissements d'enseignement :

Maternelles et primaires :

- . 2 places par classe.

Collèges :

- . 2 places par classe.

Lycées :

- . 3 places par classe.

Pour les locaux à usage hospitalier, d'hébergement collectif (foyers de jeunes, de travailleurs,...) et les maisons de retraite :

- . 1 place pour 2 lits.

Stationnement des deux roues motorisés

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation d'immeubles collectifs (logements et/ou activités tertiaires), des places de stationnement sécurisées et aménagées pour les deux roues motorisées devront être réalisées.

Ces places pourront être situées :

- soit à l'intérieur du bâtiment, de préférence au premier sous-sol.
- soit à l'extérieur du bâtiment. Dans ce cas, les places devront être couvertes.

Elles devront être aménagées en tenant compte des prescriptions suivantes :

Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat (hors logements individuels) il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 75m² de SHON, entre 200 m²et 2000 m²de SHON ;
- une surface minimale d'1m² par tranche de 100 m² de SHON, au-delà de 2000 m²de SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'hébergement collectif (foyers de jeunes, de travailleurs,...), de commerces et d'artisanats:

Il est exigé l'aménagement de places de stationnement couvertes et facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique, soit dans des locaux communs, soit dans des boxes individualisés selon les dispositions suivantes :

- surface minimale de 1m² par tranche de 50 m² de SHON, jusqu'à 2000m² de SHON ;
- surface minimale de 1m² par tranche de 100m² de SHON au-delà de 2000 m².

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général* :

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la destination des constructions;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement, existants ou en projet, à proximité.

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

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

Stationnement des deux roues non motorisés (vélos, poussettes,...)

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation d'immeubles collectifs (logements et/ou activités tertiaires), des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées pour les deux roues non motorisés devront être réalisées.

Ces places pourront être situées :

- soit à l'intérieur du bâtiment,
- soit à l'extérieur du bâtiment :
 - * Dans le cas d'une construction à usage d'habitat les places extérieures seront situées dans un local clos.
 - * Dans le cas d'une construction à tout autre usage (commerces, services,...), ces places pourront être simplement couvertes.

S'agissant de programmes d'habitation, dans l'hypothèse où des celliers au rez-de-chaussée ou au sous-sol seraient prévus pour chaque logement, il sera dispensé de la création de places de stationnement pour les deux roues non motorisés. En effet, ces celliers peuvent permettre de remplir la condition sur les locaux affectés aux deux roues non motorisées.

Les places de stationnement devront être aménagées en tenant compte des prescriptions suivantes :

Pour les constructions à destination d'habitat (hors logements individuels) :

- 1% minimum de la SHON.

Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités tertiaires :

- 1% minimum de la SHON pour les unités d'activité de plus de 75 m².

Pour les constructions et installations nécessaires à l'enseignement :

- 1 place par classe, pour le primaire et le secondaire (collèges et lycées).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces extérieurs d'un projet mérite autant de soin que la construction proprement dite car ils en constituent les prolongements naturels.

Les espaces d'agrément non bâtis

Ces espaces sont considérés à part entière comme des espaces du projet d'aménagement et de construction.

Les espaces verts sont obligatoires dans les lotissements, groupements d'habitations ou tout autre projet d'aménagement, dès leur création, afin de concourir à la mise en valeur du paysage urbain.

Les espaces libres, non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

Ces espaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de l'assiette foncière du projet. Ne pourront être comptabilisés dans ces 10% tous les espaces résiduels ne pouvant pas accueillir les pratiques et usages des résidents (ex : talus,...).

Leur emplacement et leur aménagement doivent être définis dans la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de lotir et permis de construire).

Dans le cas d'une opération de construction ou d'aménagement, il peut être demandé de surcroît au pétitionnaire d'aménager des espaces collectifs, notamment : des aires de jeux et de loisirs, jardins publics, squares, parcs urbains, espaces plantés au sein d'ensembles immobiliers collectifs, jardins individuels non ouverts au public (mais dont ce dernier profite visuellement),...

La surface de ces espaces ainsi que la nature des équipements les composant devront correspondre aux besoins requis par le nombre de logements construits.

Les surfaces non bâties, y compris celles dédiées au stationnement, seront conçues pour assurer sécurité et confort de pratique par le traitement notamment, des circulations piétonnes, des zones ombragées ou encore par la minimisation des surfaces imperméabilisées.

Arbres et végétaux

La présence d'espaces verts aux alentours de la construction est à privilégier car elle permet de rafraîchir ses abords immédiats.

La plantation d'arbres ou d'arbustes apporte en effet une protection solaire aux façades exposées au soleil en les ombrant efficacement. Les essences à planter doivent donc être choisies de préférence pour être feuillues durant la saison chaude.

Les essences plantées doivent être compatibles avec le Code de l'environnement de la province Sud, en vue notamment :

- de protéger les espèces endémiques qui sont à privilégier ;
- de lutter contre les espèces envahissantes.

Le défrichement du couvert végétal entraîne une altération du milieu naturel.

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire directement ou indirectement le couvert végétal naturel d'un terrain est, selon les cas et sous certaines conditions, soit soumis à autorisation préalable, soit à déclaration préalable auprès des services compétents.

Le défrichement est strictement encadré par le Code de l'environnement de la province Sud qu'il convient de respecter.

Les dispositions culturelles risquant d'aggraver les phénomènes d'érosion et de pollution des eaux sont interdites.

Les arbres remarquables ainsi que les espèces végétales protégées par le Code de l'environnement de la province Sud seront repérés et considérés comme une ressource en matière d'aménagement de la parcelle. Ils seront ainsi prioritairement maintenus.

Le long de la route provinciale une dominance des essences à floraison jaune est privilégiée.

Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures devront être compatibles avec la réglementation en vigueur en matière d'environnement et de zones inondables ainsi qu'avec celle relative à la sécurité et à l'hygiène publiques.

Les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux établissements militaires, aux prisons, ni aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Afin de pallier aux nuisances sonores, il est recommandé de réaliser un écran végétal à l'intérieur de la parcelle en façade de voirie.

Les règles spécifiques des espaces libres et plantations sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles spécifiques de coefficient d'occupation des sols (COS) sont précisées pour chaque zone.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE URBAINE DE FORTE DENSITÉ LE CENTRE-VILLE À BOULARI ET SAINT-MICHEL

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond à la zone centrale qui s'étend du cœur de Boulari jusqu'à Saint-Michel.

C'est un secteur destiné à accueillir un centre urbain dense.

Y sont donc autorisées toutes les opérations visant à favoriser la mixité sociale et des fonctions urbaines en permettant le développement de programmes de logements, de commerces et/ou de services, d'équipements publics (station d'épuration, marché municipal, espaces de loisirs,...) et d'intérêt général qui, dans tous les cas, doivent être compatibles avec le caractère résidentiel des quartiers existants environnants.

La zone UA est divisée en trois sous-secteurs :

- le sous-secteur UA1 : il s'agit de la zone centrale de Boulari qui est déjà ouverte à l'urbanisation. Ce sous-secteur correspond à la première phase opérationnelle du projet de création du centre-ville du Mont-Dore.

L'objectif est d'y accueillir du logement, ainsi que tous les commerces, services et équipements d'accompagnement nécessaires au fonctionnement du centre ville du Mont-Dore. L'arrivée d'un transport en commun en site propre (TCSP) et l'ouverture, à court terme, du futur lycée du Mont-Dore ont confirmé tout l'intérêt de densifier cet espace.

Les sous-secteurs UA2 et UA3 sont perçus comme le prolongement du centre-ville actuel. Leur ouverture à l'urbanisation donnera un nouvel élan au développement du Mont-Dore.

- le sous-secteur UA2 : ce sous-secteur se caractérise par son état naturel, son relief, et bénéficie d'une vue sur mer. Ces qualités paysagères, encore vierges d'urbanisation, en font un des derniers espaces à aménager, dans la continuité du centre urbain de Boulari.

Il y est souhaité une densification urbaine au travers de programmes de logements insérés harmonieusement dans le paysage existant, tout en modérant leur impact visuel.

- le sous-secteur UA3 : ce sous-secteur est destiné à recevoir principalement des équipements publics, comme par exemple le futur lycée du Mont-Dore, mais aussi le terminus du futur transport en commun en site propre (TCSP).

NB : une zone urbaine de loisirs (UL) cerclera ce secteur dense et traduit le choix de valoriser les espaces publics de bord de mer, de façon continue, sur tout le littoral du centre-ville (les caractéristiques et les règles applicables à cette zone sont détaillées dans le chapitre correspondant).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques et la destination de la zone ;
- les prospections ou exploitations de mines ou de carrières ;
- les campings, les gîtes et les caravanings ;
- les constructions et établissements à usage industriel ;
- les constructions et aménagements à usage unique d'entrepôt et de stockage ;
- les élevages, les serres et productions végétales hors-sol.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés:

- les constructions à usage d'habitat ;
- les constructions à usage de commerces, de loisirs, de bureaux et de services ;
- les équipements d'intérêt général* ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UA5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur UA1 :

- la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée, y compris celle des équipements d'intérêt général*.

Dans le sous-secteur UA2 :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 niveaux (R+5), et 20 mètres ;
- le dernier niveau doit être un attique* et doit représenter 60% maximum de la surface du niveau inférieur ;
- la hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est de 25 mètres.

Dans le sous-secteur UA3 :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 niveaux (R+3), et 13 mètres ;
- le dernier niveau doit être un attique* et doit représenter 60% maximum de la surface du niveau inférieur. Cette règle ne s'applique pas lorsque la construction est de type R+1 ;
- la hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est de 25 mètres.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait par rapport à l'emprise publique de la route provinciale, côté Sud (zones situées entre la route et le littoral), est de 8 mètres.

Le retrait par rapport à l'emprise publique de la rue des Cocotiers est de 3 mètres.

Conditions de retrait et de surplomb spécifiques

- Auvents et surplombs au-dessus des trottoirs et du domaine public :

Les constructions en façade de l'avenue du Grand Large et de la rue des Thazards, situées en limite d'emprise publique, pourront surplomber le trottoir et le domaine public ou disposer d'un auvent autoportant les surplombant. Dans ce cas, la profondeur du surplomb sera de 2,50 mètres par rapport à l'alignement du rez-de-chaussée afin de créer un trottoir couvert.

Les ouvrages surplombant le domaine public doivent être autoportants et être constitués d'éléments démontables afin :

- de permettre d'éventuelles interventions techniques sur le domaine public ;
- de ne pas entraver le libre accès et la circulation des piétons aux trottoirs publics (libre accès des trottoirs sur la hauteur des rez-de-chaussée).

- **Balcons** :

Les balcons en saillie sont autorisés à partir de 3,50 mètres du sol et sur une profondeur de 1,20 mètre minimum.

Tout balcon en saillie à l'aplomb d'une voie ouverte à la circulation des véhicules est interdit.

Dans le cas d'une opération de construction ou d'aménagement, les locaux poubelles devront être implantés soit à l'alignement, soit dans une marge d'1 mètre en limite de rue si l'implantation à l'alignement est rendu impossible par les caractéristiques du terrain.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les choix d'implantation des constructions devront tenir compte de l'environnement existant, notamment de l'usage et des fonctions des parcelles voisines.

Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur 1 ou sur les 2 limites séparatives ;
- soit en retrait. Dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, devra être situé à une distance minimale de 3 mètres de la limite foncière.

Limite du fond de la parcelle :

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, devra être situé à une distance minimale de 3 mètres de la limite de fond de parcelle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

En matière de perception des espaces de stationnement et en cas de réalisation de dalles de stationnement ou de parkings en silo, il sera demandé un traitement architectural des façades justifiant de la compatibilité du choix d'implantation des places de parking avec l'espace public et les constructions avoisinantes.

Le stationnement des véhicules sur les parkings devra faire l'objet de mesures architecturales et/ou paysagères particulières afin de tendre vers une perception visuelle des véhicules la plus faible possible depuis l'espace public.

Toute porte de garage individuel sur le domaine public est interdite.

Chaque façade sera traitée architecturalement de manière notamment à diminuer la perception visuelle des véhicules depuis l'espace public.

Ces règles complètent celles des dispositions générales.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

L'aspect des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

Pour les programmes mixtes logements/activités tertiaires réalisés par un même opérateur sur une même unité foncière, il peut être envisagé une utilisation partagée des places de parking aux conditions suivantes :

- que la répartition des programmes soit équilibrée en surface au minimum à 50% de logements et 50% d'activités tertiaires, sans pouvoir excéder un rapport de 60% de logements pour 40% d'activités tertiaires et sans que la surface destinée aux logements ne soit inférieure à celle destinée aux activités tertiaires.
- que les programmes soient réalisés simultanément.

Dans ce cas, il peut être envisagé une réduction de 50% de la totalité des places affectées aux logements.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces d'agrément non bâtis

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis devront s'appliquer.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

Les clôtures

Les clôtures avec transparence, du fait de la présence d'éléments ajourés, permettent aux jardins privés de participer au paysage de rue.

Les clôtures sur rue seront donc construites au choix selon les typologies suivantes :

Première typologie possible : une clôture réalisée sur un mur

- réalisation d'un mur bahut d'aspect fini et de teinte claire d'une hauteur maximale d'**1 mètre** ;
- pose de lames de clôture verticales ou horizontales de teinte claire sur le mur bahut, sans que la hauteur maximale de la clôture (mur bahut + lames) n'excède **1,60 mètre** ;
- il est recommandé que la clôture soit doublée d'une haie vive, plantée sur la parcelle, qui pourra déborder sur sa limite haute.

Deuxième typologie possible : une clôture ajourée

- réalisation d'une clôture totalement ajourée (sauf grillage rigide et non rigide), directement posée sur le sol, d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Troisième typologie possible : un simple mur

- réalisation d'un mur de maçonnerie enduit et peint, de teinte claire et d'aspect fini ou en matériaux naturels (bois,...), d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Quatrième typologie possible : parvis* et continuité de l'espace accessible au public

Dans le cas où le programme des constructions, notamment s'agissant du rez-de-chaussée, prévoit d'accueillir des commerces et des services et en l'absence de tout ou partie de clôture, il sera alors créé un parvis. Ce parvis assurera une continuité de sol avec l'espace public principal.

Ce choix de traitement de la limite entre l'espace public et la parcelle pourra aussi être requis dans le cas de contraintes d'écoulement des eaux dans les zones inondables.

Typologies interdites :

Toute autre typologie est interdite, en particulier les fils barbelés et le grillage (rigide et non rigide).

ARTICLE UA 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE UBa

ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITÉ
LES PÔLES DE QUARTIERS
Immeubles de petites hauteurs

Caractéristiques de la zone :

Les espaces de la zone UBa ont été définis pour inciter l'implantation de petits immeubles dans les pôles de quartiers, par différence de forme urbaine avec l'habitat individuel qui marque actuellement le paysage de l'ensemble des quartiers de la ville.

*Le programme dominant est caractérisé par de l'habitat collectif accompagné, selon l'analyse du site, d'activités économiques tertiaires et/ou d'équipements d'intérêt général**.

Les rez-de-chaussée seront donc prioritairement affectés à des activités économiques de type commerce et services, tandis que les niveaux supérieurs seront prioritairement réservés à l'accueil de logements. Dans tous les cas, les activités devront être compatibles avec les usages et fonctions environnants.

La route provinciale qui traverse les quartiers urbains situés entre le Pont-des-Français et Saint-Michel va, à moyen/long terme, progressivement muter en boulevard urbain, ce qui engendre la création, sur tout ou partie de son linéaire, d'une emprise dédiée aux transports en commun.

Les pôles de quartiers, principalement constitués de petits immeubles d'habitat et/ou d'activités tertiaires, vont ainsi contribuer à faire muter les usages et les fonctions le long de la route provinciale.

ARTICLE UBa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques et la destination de la zone ;
- les campings, les gîtes et les caravanings ;
- les constructions et établissements à usage industriel et artisanal ;
- les constructions et aménagements à usage unique d'entrepôt et de stockage ;
- les élevages, les serres et productions végétales hors-sol;
- tout programme dont les nuisances engendrées seraient incompatibles avec les usages et fonctions environnants.

ARTICLE UBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitat ;
- les constructions à usage de commerces, de loisirs, de bureaux et de services ;
- les équipements d'intérêt général* ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UBa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération ou en cas de division, toute parcelle n'est constructible que si sa surface est supérieure ou égale à 6 ares.

A l'intérieur de chaque lot, on doit pouvoir inscrire un rectangle de 18,00 X 15,00 mètres, les lots créés devant être de dimensions convenables et de formes les plus régulières possibles. Le découpage doit de plus être rectiligne.

S'agissant de la construction d'équipements d'intérêt général*, les règles de taille et de superficie ne s'appliquent pas.

ARTICLE UBa 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* (hors équipements d'intérêt général*) ne doit pas excéder 5 niveaux (R+4) et 16 mètres.

Dans le cas de la réalisation d'un attique* :

- le dernier niveau ne pourra être bâti que sur un maximum de 60% de la surface du niveau inférieur ;
- la création d'attique ne s'applique pas lorsque la construction est de type R+1 ;
- l'espace sur dalle restant non bâti sera aménagé en terrasse sur au moins la moitié de sa superficie ;
- la création d'attique ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général*.

Schéma 1: Immeuble de deux niveaux



Schéma 2: Immeuble de trois niveaux

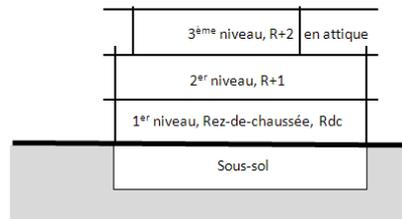


Schéma 3: Immeuble de quatre niveaux

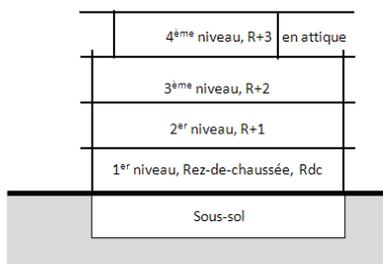
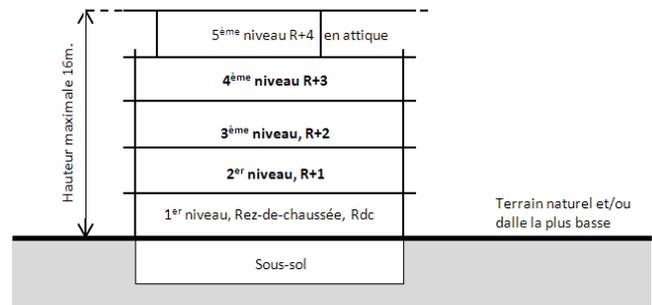


Schéma 4: immeuble de 5 niveaux et hauteur maximale



La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

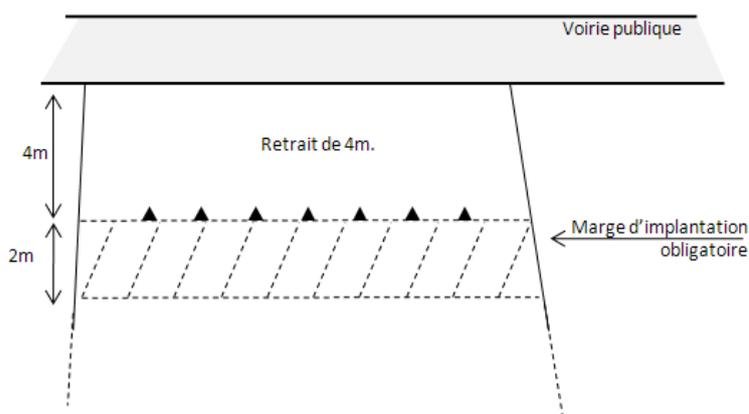
ARTICLE UBa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur chaque parcelle donnant sur rue, il est créé une zone d'une largeur de 4 mètres comptée à partir des emprises de voies, dans laquelle aucune construction ne peut s'implanter, sauf les équipements d'intérêt général* et les locaux poubelles.

Seuls y sont autorisés les débords de toiture, de balcons, de pergolas et de brise-soleil des niveaux supérieurs de la construction, sans que ces derniers n'aient une longueur dont la projection au sol serait de 1,5 mètre.

Il est créé une marge d'implantation* de 2 mètres d'épaisseur, située à 4 mètres de l'emprise publique. Les rez-de-chaussée et le premier niveau de la construction doivent être implantés dans cette marge d'implantation.

Schéma 1: principe d'implantation



ARTICLE UBa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'édification des constructions est autorisée en continu, semi-continu et discontinu selon les cas suivants :

Implantation du premier niveau (rez-de-chaussée) et du deuxième niveau (R+1)

L'édification des deux premiers niveaux, rez-de-chaussée et R+1, est possible :

- soit en limites séparatives ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres d'une ou des deux limites séparatives ;
- et à une distance minimum de 4 mètres de la limite de fond de parcelle.

L'accès véhicule en fond de parcelle doit néanmoins toujours être possible.

Schémas indicatifs:

Schéma 1: implantation des RdC et R+1

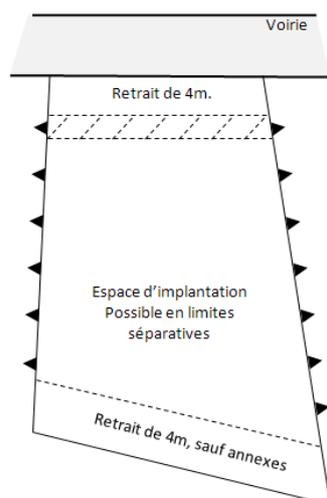


Schéma 2: implantation des RdC et R+1

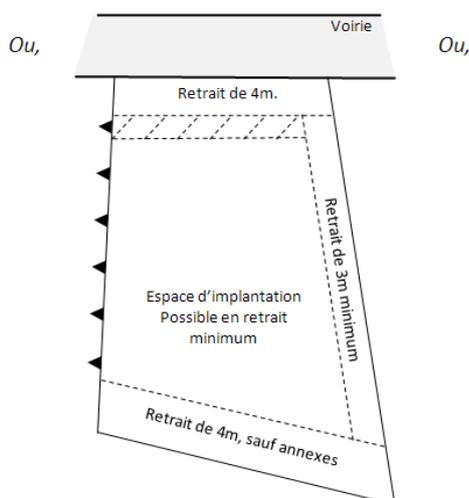
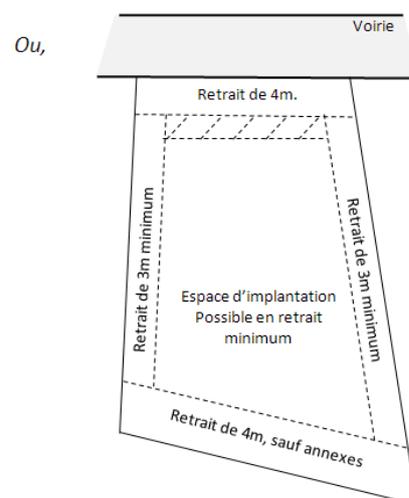


Schéma 3: implantation des RdC et R+1



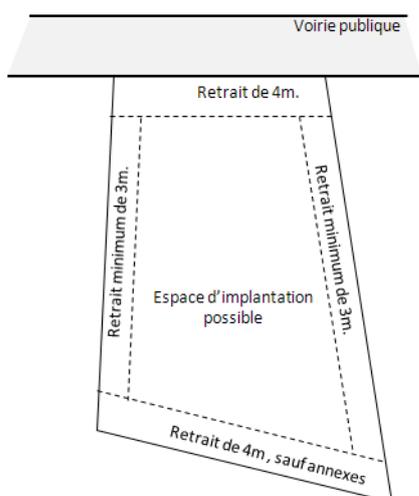
Implantation du troisième et du quatrième niveau (R+2, R+3 et attique)

L'édification des niveaux R+2, R+3 et attique est possible :

- à une distance minimum de 3 mètres des deux limites séparatives ;
- et à une distance minimum de 4 mètres de la limite de fond de parcelle.

L'accès véhicule en fond de parcelle doit néanmoins toujours être possible.

Schéma 4: implantation possible des R+2 et R+3



Implantations des annexes*

Les constructions annexes* peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fond voisin.

Les pergolas* ne sont pas soumises aux règles de retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UBa 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70 %** de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UBa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Les règles des dispositions générales doivent être respectées.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

Dans un souci de diversité architecturale et dans le cas d'un projet constitué de plusieurs constructions ou d'une construction composée de plusieurs bâtiments ou d'un bâtiment composé de plusieurs corps de bâtiment, chaque construction, chaque bâtiment ou chaque corps de bâtiment doit se distinguer des autres et présenter un aspect architectural qui lui est propre.

Cette disposition complète les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBa 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

Pour les programmes mixtes logements / activités tertiaires réalisés par un même opérateur sur une même unité foncière, il peut être envisagé une utilisation partagée des places de parking aux conditions suivantes :

- que la répartition des programmes soit équilibrée en surface au minimum à 50% de logements et 50% d'activités tertiaires, sans pouvoir excéder un rapport de 60% de logements pour 40% d'activités tertiaires et sans que la surface destinée aux logements ne soit inférieure à celle destinée aux activités tertiaires.
- que les programmes soient réalisés simultanément.

Dans ce cas, il peut être envisagé une réduction de 50% de la totalité des places affectées aux logements.

ARTICLE UBa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces d'agrément non bâtis

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis devront s'appliquer.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

Les clôtures

Les clôtures avec transparence, du fait de la présence d'éléments ajourés, permettent aux jardins privés de participer au paysage de rue.

Les clôtures sur rue seront donc construites au choix selon les typologies suivantes :

Première typologie possible : une clôture réalisée sur un mur

- réalisation d'un mur bahut d'aspect fini et de teinte claire d'une hauteur maximale d'**1 mètre** ;
- pose de lames de clôture verticales ou horizontales de teinte claire sur le mur bahut, sans que la hauteur maximale de la clôture (mur bahut + lames) n'excède **1,60 mètre** ;

- il est recommandé que la clôture soit doublée d'une haie vive, plantée sur la parcelle, qui pourra déborder sur sa limite haute.

Deuxième typologie possible : une clôture ajourée

- réalisation d'une clôture totalement ajourée (sauf grillage rigide et non rigide), directement posée sur le sol, d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Troisième typologie possible : un simple mur

- réalisation d'un mur de maçonnerie enduit et peint, de teinte claire et d'aspect fini ou en matériaux naturels (bois,...), d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Quatrième typologie possible : parvis* et continuité de l'espace accessible au public

Dans le cas où le programme des constructions, notamment s'agissant du rez-de-chaussée, prévoit d'accueillir des commerces et des services et en l'absence de tout ou partie de clôture, il sera alors créé un parvis. Ce parvis assurera une continuité de sol avec l'espace public principal.

Ce choix de traitement de la limite entre l'espace public et la parcelle pourra aussi être requis dans le cas de contraintes d'écoulement des eaux dans les zones inondables.

Typologies interdites :

Toute autre typologie est interdite, en particulier les fils barbelés et le grillage (rigide et non rigide).

ARTICLE UBa 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le droit maximum à bâtir est fixé par un coefficient d'occupation des sols de **0,7** appliqué à la parcelle.

ZONE UBb

ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITÉ
ESPACES RÉSIDENTIELS DE VILLAS
Villas individuelles et villas groupées

Caractéristiques de la zone :

Les espaces de la zone UBb ont été définis pour permettre aux quartiers d'habitats individuels existant de conserver leur typologie de ville basse sans toutefois entraver un développement urbain plus compact.

Au sein de cette zone, il convient de dissocier deux sous-secteurs : UBb1-le Nord (de Yahoué à Saint-Louis) et UBb2-le Sud (de La Coulée à Plum) de la commune dont les rythmes de développement ne sont pas identiques. En connexion directe avec les quartiers du Grand Nouméa, on observe une ville davantage dense dans le Nord du territoire communal, alors que le Sud, dont le caractère naturel et rural est encore prédominant, évolue plus lentement vers l'image et les pratiques d'une ville urbaine.

Aussi, cette distinction se caractérise essentiellement par un COS légèrement plus important dans la partie Nord que dans la partie Sud de la commune.

Dans la zone UBb, le programme dominant est l'habitat. Les équipements d'intérêt général, commerces et services d'accompagnement ou de proximité y sont autorisés. En revanche, toutes les activités qui engendreraient des nuisances incompatibles avec l'ambiance résidentielle des quartiers sont interdites.*

ARTICLE UBb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les sous-secteurs UBb1 et UBb2 :

- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone ;
- les campings et les caravanings ;
- les constructions et établissements à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions et aménagements à usage unique d'entrepôt et de stockage ;
- les élevages, les serres et productions végétales hors-sol ;
- tout programme dont les nuisances engendrées seraient incompatibles avec les usages et fonctions environnants.

ARTICLE UBb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés dans les sous-secteurs UBb1 et UBb2 :

- les constructions à usage d'habitat ;
- les constructions à usage de commerces, de loisirs, de bureaux et de services ;
- les équipements d'intérêt général* ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UBb 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBb 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans les sous-secteurs UBb1 et UBb2, dans toute nouvelle opération ou en cas de division, toute parcelle n'est constructible que si sa surface est supérieure ou égale à 6 ares.

A l'intérieur de chaque lot, on doit pouvoir inscrire un rectangle de 18,00 X 15,00 mètres, les lots créés devant être de formes les plus régulières possibles. Le découpage doit de plus être rectiligne.

La construction d'équipements d'intérêt général* n'est pas soumise aux règles des caractéristiques des parcelles.

ARTICLE UBb 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous-secteurs UBb1 et UBb2, la hauteur maximale des constructions* (hors équipements d'intérêt général*) ne doit pas excéder 3 niveaux (R+2) et 10 mètres.

Schéma 1: principe d'implantation possible

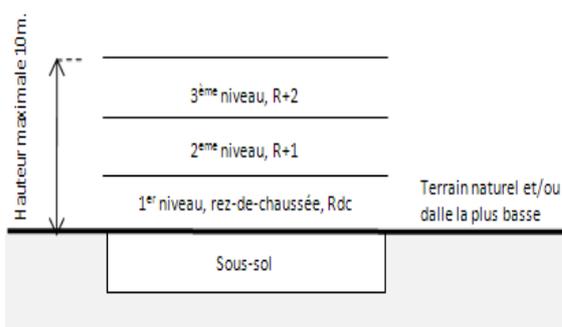
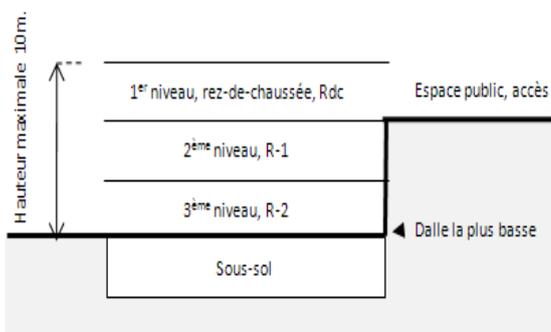


Schéma 2: principe d'implantation possible



Dans le cas de la réalisation d'un attique* :

- le dernier niveau ne pourra être bâti que sur un maximum de 60% de la surface du niveau inférieur ;
- la création d'attique ne s'applique pas lorsque la construction est de type R+1 ;
- l'espace sur dalle restant non bâti sera aménagé en terrasse sur au moins la moitié de sa superficie ;
- la création d'attique s'applique dès que la hauteur des immeubles dépasse 7 mètres et/ou 2 niveaux (au-delà de R+1) ;
- la création d'attique ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général*.

Schéma 3: Immeuble de deux niveaux

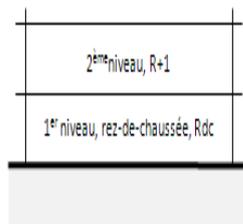


Schéma 4: Immeuble de trois niveaux

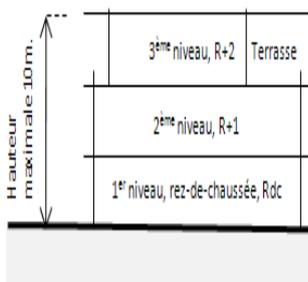
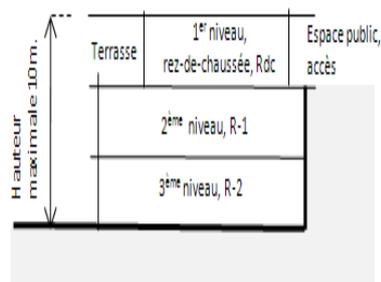


Schéma 5: Immeuble de trois niveaux



La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

ARTICLE UBb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les sous-secteurs UBb1 et UBb2:

Premier cas possible : implantation en alignement*

Les rez-de-chaussée des constructions peuvent être bâtis à l'alignement, dans une marge d'implantation* de 50 centimètres, et dans la limite d'un tiers du linéaire de la limite foncière avec l'espace public. Sur les deux tiers restants, la façade doit s'implanter à 3 mètres minimum de la limite foncière avec l'espace public.

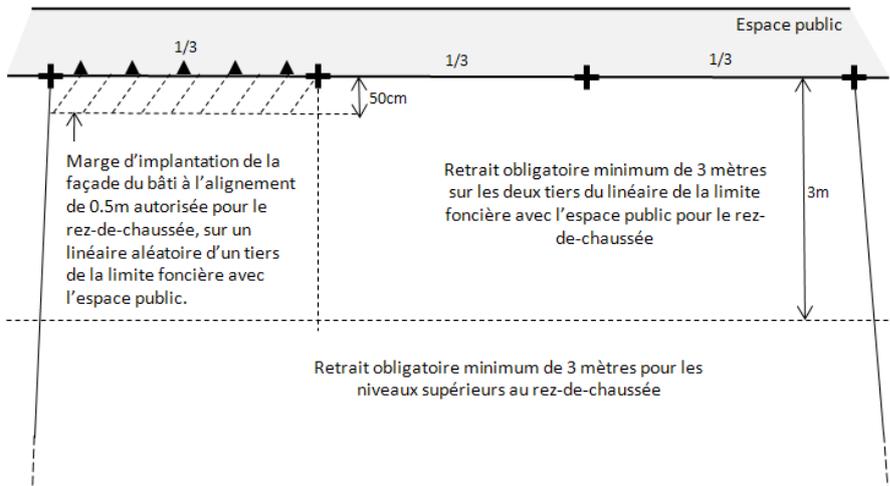
Le retrait par rapport à l'emprise publique est porté à 3 mètres minimum pour les niveaux supérieurs.

Dans le cas d'une opération de construction ou d'aménagement, les locaux poubelles devront être implantés soit à l'alignement, soit dans une marge d'1 mètre en limite de rue si l'implantation à l'alignement est rendu impossible par les caractéristiques du terrain.

Les débords de toiture ou de brise-soleil sont admis au-dessus de l'espace public, après accord des autorités compétentes, sans pouvoir dépasser une longueur dont la projection au sol serait de 50 centimètres. La hauteur sous ces débords par rapport au sol sera de 3 mètres minimum.

Les pergolas* ne sont pas soumises aux règles de retrait.

Exemple 1: possibilités d'implantation à l'alignement



Deuxième cas possible : implantation en retrait

Le retrait par rapport à l'emprise publique est porté à 3 mètres minimum pour tous les niveaux.

Les débords de toiture ou de brise-soleil sont admis dans la bande de 3 mètres, sans pouvoir dépasser une longueur dont la projection au sol serait de 2 mètres.

Les pergolas* ne sont pas soumises aux règles de retrait.

ARTICLE UBb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les sous-secteurs UBb1 et UBb2:

Implantation du premier niveau (rez-de-chaussée)

L'édification du premier niveau (rez-de-chaussée) est possible :

- soit sur une des limites séparatives, en laissant une distance minimum de 3 mètres par rapport à la seconde limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des deux limites séparatives ;
- et à une distance minimum de 4 mètres de la limite de fond de parcelle.

L'accès véhicule en fond de parcelle doit néanmoins toujours être possible.

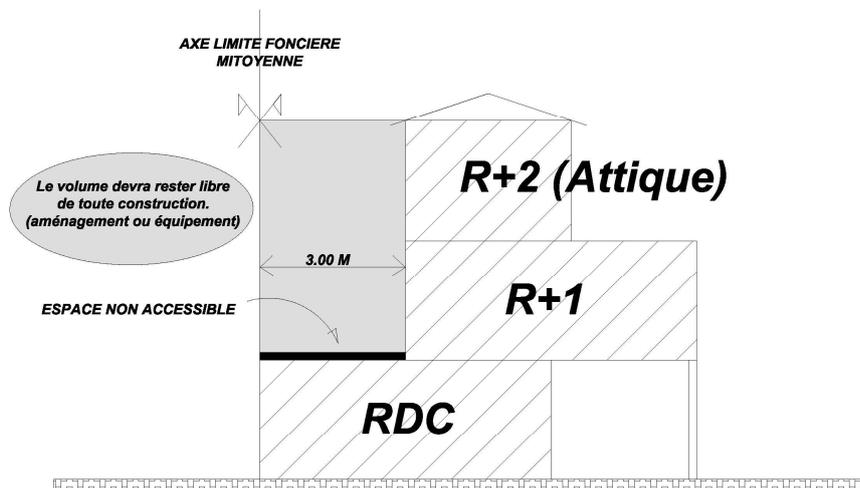
Implantation du deuxième et du troisième niveau (R+1 et R+2)

L'édification des niveaux R+1 et R+2 est possible :

- à une distance minimum de 3 mètres des deux limites séparatives ;
- et à une distance minimum de 4 mètres de la limite de fond de parcelle.

La surface de plancher du R+1 comprise dans le retrait ne pourra être accessible.

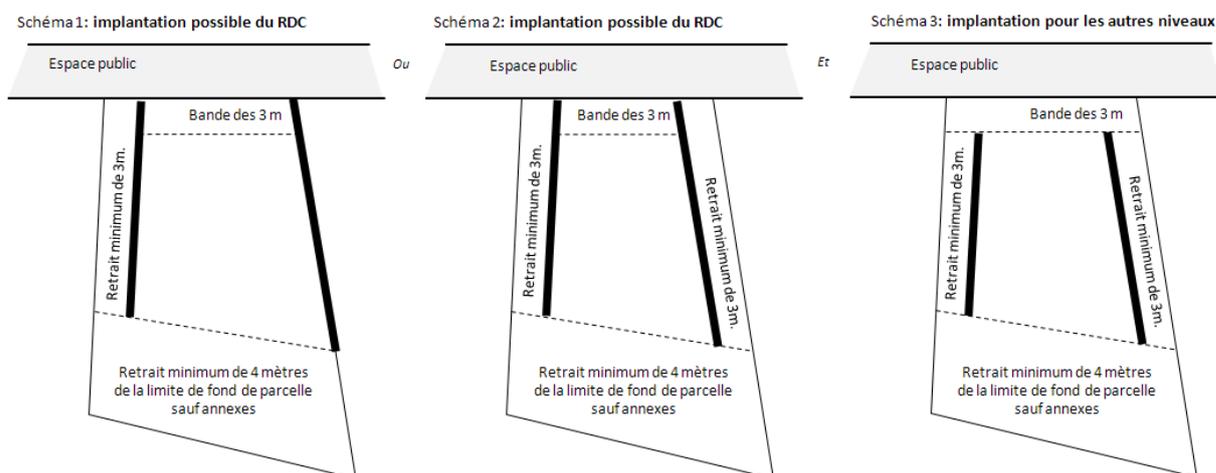
Le volume devra rester libre de toute construction, aménagement ou équipement.



Dans tous les cas, les débords de toiture ou de brise-soleil ne dépasseront pas une longueur dont la projection au sol serait de 1 mètre.

Ils sont interdits en surplomb des parcelles voisines.

Les pergolas* ne sont pas soumises aux règles de retrait.



Implantations des annexes*

Les constructions annexes* peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fond voisin.

Les pergolas* ne sont pas soumises aux règles de retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UBb10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur UBb1 (quartiers de Yahoué à Saint-Louis inclus), l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 %**.

Dans le sous-secteur UBb2 (quartiers de La Coulée à Plum inclus), l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %**.

ARTICLE UBb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Les règles des dispositions générales doivent être respectées.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

Dans un souci de diversité architecturale et dans le cas d'un projet constitué de plusieurs constructions ou d'une construction composée de plusieurs bâtiments ou d'un bâtiment composé de plusieurs corps de bâtiment, chaque construction, chaque bâtiment ou chaque corps de bâtiment doit se distinguer des autres et présenter un aspect architectural qui lui est propre.

Cette disposition complète les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBb 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

ARTICLE UBb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces d'agrément non bâtis

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis devront s'appliquer.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

Clôtures

Les clôtures avec transparence, du fait de la présence d'éléments ajourés, permettent aux jardins privés de participer au paysage de rue.

Les clôtures sur rue seront donc construites au choix selon les typologies suivantes :

Première typologie possible : une clôture réalisée sur un mur

- réalisation d'un mur bahut d'aspect fini et de teinte claire d'une hauteur maximale d'**1 mètre** ;
- pose de lames de clôture verticales ou horizontales de teinte claire sur le mur bahut, sans que la hauteur maximale de la clôture (mur bahut + lames) n'excède **1,60 mètre** ;

- il est recommandé que la clôture soit doublée d'une haie vive, plantée sur la parcelle, qui pourra déborder sur sa limite haute.

Deuxième typologie possible : une clôture ajourée

- réalisation d'une clôture totalement ajourée (sauf grillage rigide et non rigide), directement posée sur le sol, d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Troisième typologie possible : un simple mur

- réalisation d'un mur de maçonnerie enduit et peint, de teinte claire et d'aspect fini ou en matériaux naturels (bois,...), d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Quatrième typologie possible : parvis* et continuité de l'espace accessible au public

Dans le cas où le programme des constructions, notamment s'agissant du rez-de-chaussée, prévoit d'accueillir des commerces et des services et en l'absence de tout ou partie de clôture, il sera alors créé un parvis. Ce parvis assurera une continuité de sol avec l'espace public principal.

Ce choix de traitement de la limite entre l'espace public et la parcelle pourra aussi être requis dans le cas de contraintes d'écoulement des eaux dans les zones inondables.

Cinquième typologie possible : un grillage rigide doublé d'une haie vive

- pose d'un grillage rigide d'aspect fini et soigné d'une hauteur n'excédant pas **1,60mètre** et doublé d'une haie vive.

Typologies interdites :

Toute autre typologie est interdite, en particulier les fils barbelés.

ARTICLE UBb 14 - CCEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le sous-secteur UBb1 (quartiers de Yahoué à Saint-Louis inclus), le droit maximum à bâtir est fixé par un coefficient d'occupation des sols de **0,6** appliqué à la parcelle.

Dans le sous-secteur UBb2 (quartiers de La Coulée à Plum inclus), le droit maximum à bâtir est fixé par un coefficient d'occupation des sols de **0,5** appliqué à la parcelle.

ZONE UBc

**ZONE URBAINE DE FAIBLE DENSITÉ
ESPACES RÉSIDENTIELS DIFFUS
Habitats isolés ou en espaces pentus**

Caractéristiques de la zone :

Les espaces de la zone UBc, dissociés en deux sous-secteurs : UBc1 et UBc2, marquent principalement les fins de ville et sont pour l'essentiel destinés à accueillir de l'habitat individuel diffus. Peuvent néanmoins y être admises des activités liées aux cultures vivrières et à la valorisation de la biodiversité, dans le respect de l'environnement existant.

La zone, bien qu'urbaine, est caractérisée par la richesse des écosystèmes et des paysages en frange de ville, mais aussi par des risques naturels liés à la stabilité des sols, aux risques hydrauliques ainsi qu'à l'érosion naturelle.

Le sous-secteur UBc1 est déjà caractérisé par des constructions diffuses et de faible densité. Afin de conserver cette même densité et de ne pas bouleverser le paysage urbain de ce secteur, les parcelles devront, pour être constructibles, avoir une superficie minimum de 15 ares.

Cette zone concerne, entre autres, le secteur des « Hauts de Robinson », le fond de La Coulée ainsi qu'une partie du fond de la vallée de la Yahoué.

Le sous-secteur UBc2 concerne principalement le fond de la vallée de la Yahoué dit « Hauts de Yahoué » et se caractérise par un site naturel très peu impacté par l'urbanisation. Afin de maîtriser la mutation de ce site, les parcelles devront avoir une superficie minimum d'1 hectare pour être constructibles.

Les orientations de développement urbain ainsi que la prise en compte des ressources naturelles de la ville ont conduit à maîtriser la mutation de la zone UBc.

ARTICLE UBc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les sous-secteurs UBc1 et UBc2 :

- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone ;
- les campings, les gîtes et les caravanings ;
- les constructions et établissements à usage industriel ;
- les constructions et aménagements à usage unique d'entrepôt et de stockage ;
- les élevages ;
- tout programme dont les nuisances engendrées seraient incompatibles avec les usages et fonctions environnants ;
- toute autre construction non autorisée par l'article UBc 2 du présent règlement.

ARTICLE UBc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés dans les sous-secteurs UBc1 et UBc2 :

- les constructions à usage d'habitat ;
- les constructions à usage de commerces, de loisirs, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques et la vocation de la zone ;
- les constructions liées aux activités existantes ;
- les équipements d'intérêt général ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UBc 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans le sous-secteur UBc1, dans toute nouvelle opération ou en cas de division, toute parcelle n'est constructible que si :

- sa surface est supérieure ou égale à 15 ares ;
- un de ses côtés au moins a une longueur minimale égale à 25 mètres.

Dans le sous-secteur UBc2, dans toute nouvelle opération ou en cas de division, toute parcelle n'est constructible que si sa surface est supérieure ou égale à 1 hectare.

Dans les sous-secteurs UBc1 et UBc2, la construction d'équipements d'intérêt général* n'est pas soumise aux règles des caractéristiques des parcelles.

ARTICLE UBc 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous-secteurs UBc1 et UBc2, la hauteur maximale des constructions* (hors équipements d'intérêt général*) ne doit pas excéder 2 niveaux (R+1) et 6 mètres.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

ARTICLE UBc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles de retrait.

Dans le cas d'une opération de construction ou d'aménagement, les locaux poubelles devront être implantés soit à l'alignement, soit dans une marge d'1 mètre en limite de rue si l'implantation à l'alignement est rendue impossible par les caractéristiques du terrain.

ARTICLE UBc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les sous-secteurs UBc1 et UBc2, toute construction doit être implantée à un minimum de 3 mètres de chaque limite séparative.

Implantations des annexes*

Les constructions annexes* peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fond voisin.

Les pergolas* ne sont pas soumises aux règles de retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UBc 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UBc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Les règles des dispositions générales doivent être respectées.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

Dans un souci de diversité architecturale et dans le cas d'un projet constitué de plusieurs constructions ou d'une construction composée de plusieurs bâtiments ou d'un bâtiment composé de plusieurs corps de bâtiment, chaque construction, chaque bâtiment ou chaque corps de bâtiment doit se distinguer des autres et présenter un aspect architectural qui lui est propre.

Cette disposition complète les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UBc 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

ARTICLE UBc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces d'agrément non bâtis

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis devront s'appliquer.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

Clôtures

Les clôtures avec transparence, du fait de la présence d'éléments ajourés, permettent aux jardins privés de participer au paysage de rue.

Les clôtures sur rue seront donc construites au choix selon les typologies suivantes :

Première typologie possible : une clôture réalisée sur un mur

- réalisation d'un mur bahut d'aspect fini et de teinte claire d'une hauteur maximale d'**1 mètre** ;
- pose de lames de clôture verticales ou horizontales de teinte claire sur le mur bahut sans que la hauteur maximale de la clôture (mur bahut + lames) n'excède **1,60 mètre** ;
- il est recommandé que la clôture soit doublée d'une haie vive, plantée sur la parcelle, qui pourra déborder sur sa limite haute.

Deuxième typologie possible : une clôture ajourée

- réalisation d'une clôture totalement ajourée (sauf grillage rigide et non rigide), directement posée sur le sol, d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Troisième typologie possible : un simple mur

- réalisation d'un mur de maçonnerie enduit et peint, de teinte claire et d'aspect fini ou en matériaux naturels (bois,...), d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Quatrième typologie possible : parvis* et continuité de l'espace accessible au public

Dans le cas où le programme des constructions, notamment s'agissant du rez-de-chaussée, prévoit d'accueillir des commerces et des services et en l'absence de tout ou partie de clôture, il sera alors créé un parvis. Ce parvis assurera une continuité de sol avec l'espace public principal.

Ce choix de traitement de la limite entre l'espace public et la parcelle pourra aussi être requis dans le cas de contraintes d'écoulement des eaux dans les zones inondables.

Cinquième typologie possible : un grillage rigide doublé d'une haie vive

- pose d'un grillage rigide d'aspect fini et soigné d'une hauteur n'excédant pas **1,60mètre** et doublé d'une haie vive.

Typologies interdites :

Toute autre typologie est interdite, en particulier les fils barbelés.

Dans cette zone, une possibilité de cumul des typologies pourra être accordée.

ARTICLE UBc 14 - CCEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les sous-secteurs UBc1 et UBc2, le droit maximum à bâtir est fixé par un coefficient d'occupation des sols de **0,2** appliqué à la parcelle.

ZONE UI

ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Caractéristiques de la zone :

Les espaces de cette zone ont vocation à accueillir des activités économiques. Il peut s'agir de commerces, de bureaux, de services, d'artisanats ou d'industries.

Des sous-zones sont repérées sur le plan de zonage, la zone U1a et la zone U1b. Les différences de leur vocation dominante sont motivées par la recherche d'harmonie avec les fonctions urbaines existantes (notamment résidentielles) pour la première, et de développement de l'activité artisanale et industrielle dans le respect des paysages pour la seconde.

Zone U1a : ces espaces accueilleront des activités tertiaires de commerce et de services insérées dans des tissus urbains déjà constitués. Les activités artisanales peuvent y être autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Ces activités ne doivent pas engendrer de nuisances pour les fonctions résidentielles avoisinantes. Elles doivent participer à créer une image dynamique et contemporaine de la ville, et respecter les paysages urbains, naturels ou agricoles environnants.

Zone U1b : ces espaces accueilleront principalement tout type d'activités artisanales et industrielles dans des zones qui ne sont pas en contact direct avec des espaces résidentiels. Ils peuvent également accueillir des commerces, des bureaux et des services.

L'impact visuel depuis l'espace public doit, dans tous les cas, soit être nul, soit contribuer à valoriser l'image de la ville.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans les zones U1a :

- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone ;
- les campings, les gîtes et les caravanings ;
- les constructions et établissements à usage industriel ;
- les constructions et établissements à usage artisanal non compatibles avec les caractéristiques de la zone ;
- les constructions et aménagements à usage unique d'entrepôt et de stockage ;
- les constructions à usage d'habitat hormis celles autorisées dans l'article UI2, sous-secteur U1a.

Dans les zones U1b :

- les activités qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone ;
- les campings, les gîtes et les caravanings ;
- les constructions et aménagements à usage unique d'entrepôt et de stockage ;
- les constructions à usage d'habitat hormis celles autorisées dans l'article UI2, sous-secteur U1b.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

Dans les zones U1a :

- les constructions et établissements à usage de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat ;
- les logements de fonction à condition d'être nécessaires à l'activité à laquelle ils sont rattachés, et dans la limite de 70m² de SHON ;

- les constructions à usage d'hébergement du personnel des installations à feu continu ;
- les équipements d'intérêt général*;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec les caractéristiques et la vocation de la zone.

Dans les zones UIb :

- les constructions et établissements à usage de commerces, de bureaux, de services, d'industrie et d'artisanat ;
- les logements de fonction à condition d'être nécessaires à l'activité à laquelle ils sont rattachés, et dans la limite de 70 m² de SHON ;
- les constructions à usage d'hébergement du personnel des installations à feu continu ;
- les équipements d'intérêt général*;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec les caractéristiques et la vocation de la zone.

ARTICLEUI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLEUI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans les zones U1a et UIb, dans toute nouvelle opération ou en cas de division, toute parcelle n'est constructible que si sa surface est supérieure ou égale à 10 ares.

La construction d'équipements d'intérêt général* n'est pas soumise aux règles des caractéristiques des parcelles.

ARTICLEUI 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones U1a, la hauteur maximale des constructions* (hors équipements d'intérêt général*) ne doit pas excéder 3 niveaux (R+2) et 10 mètres.

Dans les zones UIb, la hauteur maximale des constructions* n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones U1a :

Sur chaque parcelle donnant sur rue, il est créé une zone d'une largeur de 4 mètres comptée à partir des emprises de voies, dans laquelle aucune construction ne peut s'implanter sauf les équipements d'intérêt général*.

Seuls y sont autorisés les débords de toiture, de balcons, de pergolas et de brise-soleil des niveaux supérieurs de la construction, sans que ces derniers n'aient une longueur dont la projection au sol serait de 1,5 mètre.

Dans les zones UIb :

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques au moins égale à 5 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les zones UIa et UIb, chaque point de la construction ne pourra être édifié dans un espace situé à moins de 3 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dans la zone UIb, l'implantation de la construction sur l'une des limites latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle pourra toutefois être admise sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Les règles des dispositions générales doivent être respectées.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

Dans les zones UIa et UIb, les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées architecturalement et avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour les façades principales. Elles devront avoir un aspect fini et soigné.

Dans les zones UIa, les façades sur rue devront être traitées comme des façades principales de manière à créer un paysage urbain compatible avec la destination de la zone et permettre une valorisation commerciale et tertiaire de ce secteur.

Dans tous les cas, les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini.

Ces dispositions complètent les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les zones Ula :

Espaces d'agrément non bâtis

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis devront s'appliquer.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

Clôtures

Les clôtures avec transparence, du fait de la présence d'éléments ajourés, permettent aux jardins privés de participer au paysage de rue.

Les clôtures sur rue seront donc construites au choix selon les typologies suivantes :

Première typologie possible : une clôture réalisée sur un mur

- réalisation d'un mur bahut d'aspect fini et de teinte claire d'une hauteur maximale d'**1 mètre** ;
- pose de lames de clôture verticales ou horizontales de teinte claire sur le mur bahut, sans que la hauteur maximale de la clôture (mur bahut + lames) n'excède **1,60 mètre** ;
- il est recommandé que la clôture soit doublée d'une haie vive, plantée sur la parcelle, qui pourra déborder sur sa limite haute.

Deuxième typologie possible : une clôture ajourée

- réalisation d'une clôture totalement ajourée (sauf grillage rigide et non rigide), directement posée sur le sol, d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Troisième typologie possible : un simple mur

- réalisation d'un mur de maçonnerie enduit et peint, de teinte claire et d'aspect fini ou en matériaux naturels (bois,...), d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre**.

Quatrième typologie possible : parvis* et continuité de l'espace accessible au public

En l'absence de tout ou partie de clôture, il sera alors créé un parvis. Ce parvis assurera une continuité de sol avec l'espace public principal.

Ce choix de traitement de la limite entre l'espace public et la parcelle pourra aussi être requis dans le cas de contraintes d'écoulement des eaux dans les zones inondables.

Cette typologie est particulièrement recommandée dans cette zone.

Cinquième typologie possible : un grillage rigide doublé d'une haie vive

- pose d'un grillage rigide d'aspect fini et soigné d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre** et doublé d'une haie vive.

Typologies interdites :

Toute autre typologie est interdite, en particulier les fils barbelés.

Dans les zones UIb :

Espaces d'agrément non bâtis

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis devront s'appliquer.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

Clôtures

Les clôtures avec transparence, du fait de la présence d'éléments ajourés, permettent aux jardins privés de participer au paysage de rue.

Les clôtures sur rue seront donc construites au choix selon les typologies suivantes :

Première typologie possible : un simple mur

- réalisation d'un mur de maçonnerie enduit et peint, de teinte claire et d'aspect fini ou en matériaux naturels (bois,...), d'une hauteur maximale de **2 mètres**.

Deuxième typologie possible : une clôture en panneaux rigides

- réalisation d'une clôture en panneaux rigides d'une hauteur maximale de **2 mètres**.

Dans ce cas, les fils barbelés pourront être tolérés au-dessus des clôtures.

Troisième typologie possible : un grillage rigide doublé d'une haie vive

- pose d'un grillage rigide d'aspect fini et soigné d'une hauteur n'excédant pas **1,60 mètre** et doublé d'une haie vive.

ARTICLE UI 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les zones U1a et U1b, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à **1**.

ZONE UL

ZONE URBAINE DE LOISIRS

Caractéristiques de la zone :

Dans la zone UL, le caractère naturel prédomine. Il conviendra donc de conserver au maximum la qualité paysagère et des sites de ce secteur. Tout projet de construction devra, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou encore son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans le site, dans le respect des paysages naturels et des lieux avoisinants.

Cette zone se situe principalement en frange du littoral, dans le Nord et le Sud de la commune. Elle a vocation à accueillir des aménagements touristiques et de loisirs compatibles avec ses sites et qui préservent au maximum l'état naturel des lieux.

L'accueil dans les quartiers des équipements d'intérêt général liés à la culture, aux loisirs et aux sports sera favorisé car ces équipements de proximité contribuent à maintenir et à renforcer l'équité sociale.*

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- les équipements d'intérêt général*, notamment ceux relatifs aux sports, aux loisirs, au tourisme et à la culture ;
- les hôtels, gîtes et campings compatibles avec le respect des sites et des paysages naturels ;
- les logements de fonction à condition d'être nécessaires à l'activité à laquelle ils sont rattachés ;
- les commerces et services compatibles avec les caractéristiques et la vocation de la zone ;
- les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* (hors équipements d'intérêt général*) ne doit pas excéder 1 niveau (rez-de-chaussée) et 4 mètres.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Les règles des dispositions générales doivent être respectées.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, en particulier en ce qui concerne l'impact lié à leur implantation.

Cette disposition complète les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces d'agrément non bâtis

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis devront s'appliquer.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

Clôtures

Les clôtures avec transparence, du fait de la présence d'éléments ajourés, permettent aux jardins privés de participer au paysage de rue.

Les clôtures sur rue seront donc construites au choix selon les typologies suivantes :

Première typologie possible : une clôture réalisée sur un mur

- réalisation d'un mur bahut d'aspect fini et de teinte claire ;
- pose de lames de clôture verticales ou horizontales de teinte claire sur le mur bahut ;
- il est recommandé que la clôture soit doublée d'une haie vive, plantée sur la parcelle, qui pourra déborder sur sa limite haute.

Deuxième typologie possible : une clôture ajourée

- réalisation d'une clôture totalement ajourée (sauf grillage rigide et non rigide), directement posée sur le sol.

Troisième typologie possible : un simple mur

- réalisation d'un mur de maçonnerie enduit et peint, de teinte claire et d'aspect fini ou en matériaux naturels (bois,...).

Quatrième typologie possible : parvis* et continuité de l'espace accessible au public

Dans le cas où le programme des constructions prévoit d'accueillir des commerces et/ou des services et en l'absence de tout ou partie de clôture, il sera alors créé un parvis. Ce parvis assurera une continuité de sol avec l'espace public principal.

Ce choix de traitement de la limite entre l'espace public et la parcelle pourra aussi être requis dans le cas de contraintes d'écoulement des eaux dans les zones inondables.

Cinquième typologie possible : un grillage rigide doublé d'une haie vive

- pose d'un grillage rigide d'aspect fini et soigné, doublé d'une haie vive.

Typologies interdites :

Toute autre typologie est interdite, en particulier les fils barbelés.

ARTICLE UL 14 - CCEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

ZONE À URBANISER

Dispositions générales :

La zone AU couvre des parties du territoire communal qui ne sont pas ou peu équipées et qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous une échéance plus ou moins proche.

L'objectif de ce zonage est de permettre un développement cohérent, durable et progressif de ces secteurs.

Il vise également à :

- inscrire de façon stratégique des réserves d'espaces à fort potentiel de développement, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à plus ou moins long terme ;
- inciter à la réflexion sur des occupations et utilisations du sol compatibles avec les vocations ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies pour ces zones ;
- penser l'aménagement des secteurs concernés en cohérence avec le développement de la commune. Pour ce faire des schémas d'organisation d'ensemble seront nécessaires et devront couvrir une ou plusieurs zones, dans leur ensemble, et définir un ou plusieurs secteurs à l'intérieur de la ou des zones concernées ;
- ouvrir à l'urbanisation les secteurs définis par les schémas d'organisation d'ensemble, après réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure en fonction du potentiel de constructibilité des secteurs.

Le classement en zone à urbaniser ne remet pas en cause les activités existantes mais encadre une éventuelle ouverture à l'urbanisation. Par conséquent, les dispositions réglementaires relatives aux différentes zones AU s'appliqueront au moment de l'ouverture à l'urbanisation qui sera demandée par l'administré et décidée par le Conseil municipal. Elles s'imposeront alors à tout nouveau projet.

Le présent plan d'urbanisme directeur (PUD) institue des zones AU « strictes » d'urbanisation à long terme, et des zones AU « indicées » d'urbanisation à moyen terme.

ZONE AU « STRICTE » D'URBANISATION À LONG TERME

Caractéristiques de la zone :

La zone AU « stricte » est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme car sa vocation dominante n'a toujours pas été arrêtée et qu'elle ne dispose pas encore des voies et des réseaux nécessaires à son ouverture à l'urbanisation.

Afin d'assurer un développement cohérent de cette zone et a fortiori de la commune, le règlement limite les aménagements et opérations nouvelles pouvant y être réalisés.

Y sont dès lors interdites :

- les opérations de division et de lotissement en vue de bâtir ;
- les constructions nouvelles à l'exception :
 - des extensions limitées des constructions existantes ;
 - des équipements d'intérêt général* nécessaires à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces ;
 - des constructions nécessaires à la gestion et à l'entretien des installations publiques existantes.

Ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée :

- soit à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- soit à une procédure de révision ou de modification du PUD.

Une telle initiative peut venir de la collectivité publique, éventuellement sur demande expresse d'organismes en charge du développement urbain.

ZONE AU « INDICÉE » D'URBANISATION À MOYEN TERME

Caractéristiques de la zone :

La zone AU «indicée » est destinée à être ouverte, sous conditions, à l'urbanisation à moyen terme. Sa vocation dominante est précisée dans le règlement correspondant. Les voies ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et, le cas échéant, d'assainissement se trouvent à proximité de cette zone.

La réglementation qui s'applique à la zone AU « indicée», une fois ouverte à l'urbanisation, est celle de la zone urbaine ayant le même indice (UB pour AUB, UI pour AUI, UL pour AUL,...).

En l'absence d'un schéma d'organisation d'ensemble et afin d'assurer un développement cohérent de cette zone et a fortiori de la commune, le règlement limite les aménagements et opérations nouvelles pouvant y être réalisés.

Y sont dès lors interdites :

- les opérations de division et de lotissement en vue de bâtir, à l'exception des opérations limitées qui sont entièrement desservies par la voirie et les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qui ne soient pas contraires à la possibilité, pour le reste de la zone, d'être urbanisé de manière cohérente.
- les constructions nouvelles à l'exception :
 - des extensions limitées des constructions existantes ;
 - des équipements d'intérêt général*nécessaires à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces ;
 - des constructions nécessaires à la gestion et à l'entretien des installations publiques existantes ;
 - des constructions isolées, à condition qu'elles soient entièrement desservies par la voirie et les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qui ne soient pas contraires à la possibilité, pour le reste de la zone, d'être urbanisé de manière cohérente.

Schéma d'organisation d'ensemble

Le schéma d'organisation d'ensemble peut couvrir une ou plusieurs zones AU « indicées », dans leur ensemble, et définir un ou plusieurs secteurs à l'intérieur de la ou des zones concernées.

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

Il comprend :

- un rapport de présentation qui notamment :
 - établit un état des lieux de la ou des zones étudiées ;
 - expose la manière dont la ou les zones s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes intéressé;
 - indique les grandes options et orientations d'urbanisme (énergies, déplacements, traitement des déchets, gestion et traitements des eaux, paysages,...) ;
 - justifie le maillage et la hiérarchisation des voies ;
 - présente le potentiel d'urbanisation et les besoins en équipements publics induits à réaliser sur la ou les zones considérées.

- des documents graphiques qui font apparaître notamment :

- les principes schématiques des voiries primaires ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes, utiles à la réservation des emprises ;
- les principes de liaison entre la ou les zones étudiées et les zones limitrophes ;
- les principes des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication ;
- les équipements et espaces publics ;
- les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur de la ou des zones considérées.

Plan d'aménagement de secteur

Un plan d'aménagement de secteur approuvé par délibération du Conseil municipal est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de tout secteur.

Ce document confirme et ajuste les orientations contenues dans le schéma d'organisation d'ensemble.

Il veille également à assurer la cohérence du ou des secteurs avec le schéma d'organisation d'ensemble et doit être compatible avec les vocations ainsi que les grandes options et orientations d'urbanisme arrêtées sur la ou les zones concernées.

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

Il comprend :

- un rapport de présentation qui notamment :

- expose la manière dont le ou les secteurs s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la ou des zones étudiées ;
- justifie de la bonne intégration et de la compatibilité des dispositions réglementaires avec celles du document d'urbanisme (PUD,...) ;
- évalue les incidences environnementales de l'ouverture à l'urbanisation du ou des secteurs et expose les mesures réductrices rendues nécessaires ;
- arrête les actions et prescriptions associées aux grandes options et orientations d'urbanisme (énergies, déplacements, traitement des déchets, gestion et traitements des eaux, paysages,...) ;
- précise les emplacements des voies hiérarchisées et des espaces publics ;
- définit le programme des équipements publics du ou des secteurs et son planning prévisionnel de réalisation ;
- décline, le cas échéant, les tranches opérationnelles du ou des secteurs.

- des documents graphiques qui font apparaître notamment :

- la localisation des voiries hiérarchisées ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes, par des tracés et caractéristiques arrêtés au niveau des esquisses ;
- la localisation des liaisons entre le ou les secteurs étudiés et les zones limitrophes ;
- les caractéristiques des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication ;
- la localisation et la description des équipements et espaces publics ;
- les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur du ou des secteurs considérés.

- un règlement qui fixe notamment :

- les règles précisant celles de la ou des zones du PUD applicables aux terrains situés dans le ou les secteurs concernés pour chacun des îlots ;
- la SHON maximale développée dont la construction est autorisée dans le ou les secteurs étudiés pour chacun des îlots.

Ouverture à l'urbanisation :

Une fois le schéma d'organisation d'ensemble approuvé, l'ouverture à l'urbanisation de tout secteur qui compose la ou les zones concernées est subordonnée :

- soit à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- soit à l'approbation par délibération du Conseil municipal du plan d'aménagement de secteur au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NC

ZONE NATURELLE D'EXPLOITATION ET DE VALORISATION DES RESSOURCES AGRICOLES, SYLVICOLES ET AQUACOLES

Caractéristiques de la zone :

C'est une zone naturelle à vocation rurale, destinée à accueillir des activités agricoles (pastorales, cultures, sylviculture, aquaculture,...).

Les contours de cette zone agricole répondent à une lecture des sols et des paysages. La règle de la pente maximale de 20% a été retenue comme principe général pour en définir les limites.

Certains espaces de la zone NC ne sont pas encore exploités. Ils expriment la forte volonté de développement durable du PUD.

Une zone tampon désignée NCt a été créée entre les secteurs agricoles et les zones résidentielles. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) y seront interdites afin de limiter l'impact des activités porteuses de nuisances potentielles, tels que les élevages.

ARTICLE NC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol non strictement nécessaires à l'exploitation ou incompatibles avec les caractéristiques de la zone ;
- les campings et les caravanings, sauf dans les gîtes ruraux ;
- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, d'hébergements hôteliers, et à usage industriel et artisanal, autres que celles autorisées à l'article NC2 ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans les sous-secteurs NCt.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- les équipements d'intérêt général*;
- les constructions à usage d'activité agricole à condition d'être nécessaires à l'exploitation à laquelle elles sont rattachées et compatibles avec les caractéristiques de la zone ;
- une seule construction à usage de logement à condition d'être strictement nécessaire à l'exploitation ;
- une seule construction à usage d'hébergement du personnel agricole à condition d'être strictement nécessaire à l'exploitation ;
- les gîtes ruraux et les refuges à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation de leurs milieux ;
- les campings et les caravanings dans les gîtes ruraux ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec la vocation de la zone, sauf dans les sous-secteurs NCt.

ARTICLE NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE NC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération ou en cas de division, toute parcelle n'est constructible que si sa surface est supérieure ou égale à 2 hectares.

La construction d'équipements d'intérêt général* n'est pas soumise aux règles des caractéristiques des parcelles.

ARTICLE NC 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* à usage de logement ne doit pas excéder 1 niveau (rez-de-chaussée) et 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions* à usage d'activité agricole, de serres et de silos n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette bande de 6 mètres doit être laissée à l'état naturel au bord des cours d'eau.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Les règles des dispositions générales doivent être respectées.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Cette disposition complète les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NC 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Nmin

ZONE NATURELLE D'EXPLOITATION ET DE VALORISATION DES RESSOURCES MINIÈRES

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond à une zone naturelle à vocation principale d'accueil des activités minières.

Y sont donc autorisées les constructions nécessaires aux activités minières ainsi que les équipements d'accompagnement, dont le logement des exploitants, dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier du Code de l'environnement de la province Sud.

Cette zone, en l'absence d'exploitations minières, est protégée de toute autre activité. L'état naturel y est conservé. Des aménagements nécessaires à son ouverture au public peuvent toutefois y être autorisés.

ARTICLE Nmin 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol non strictement nécessaires à l'activité minière ;
- les constructions à usage d'habitat, de bureaux, industriel et artisanal qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité minière ;
- les constructions à usage de commerces et d'hébergements hôteliers non liées à l'activité minière ;
- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article Nmin 2.

ARTICLE Nmin 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- les activités minières (prospection et exploitation) autorisées dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur (Code minier, Code de l'environnement de la province Sud,...) ;
- les équipements d'intérêt général* ;
- les constructions à usage industriel et artisanal qui sont liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité minière, y compris celles à usage de bureaux et d'habitat ;
- les constructions à usage de commerces et d'hébergements hôteliers liées à l'activité minière ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Nmin 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE Nmin 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE Nmin 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE Nmin 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nmin 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette bande de 6 mètres doit être laissée à l'état naturel au bord des cours d'eau.

ARTICLE Nmin 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nmin 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nmin 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nmin 12 - STATIONNEMENT

Aucun stationnement ne sera admis en dehors des espaces prévus par le projet pour supporter ses besoins à l'intérieur de son périmètre.

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

ARTICLE Nmin 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces d'agrément non bâtis

Non réglementé.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux ne s'appliquent pas dans cette zone.

Les dégradations de la végétation induites par l'activité minière devront être réparées par revégétalisation à l'issue de la période d'exploitation, conformément au Code de l'environnement de la province Sud.

Clôtures

Non réglementé.

ARTICLE Nmin 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NL

ZONE NATURELLE DE LOISIRS

Caractéristiques de la zone :

La vocation de cette zone est d'assurer l'équilibre entre la protection de la biodiversité et des paysages d'une part, et la valorisation touristique d'autre part.

Il ne s'agit en aucun cas d'y développer des fonctions résidentielles. Toutefois, les résidences existantes pourront, le cas échéant, muter à des fins touristiques.

Un espace s'y distingue par son patrimoine historique et par sa géographie : le village de Prony.

Ailleurs, le long du littoral, la géographie impose naturellement des possibilités d'accès à la mer et donc d'aménagements.

Afin de ne pas figer des espaces dont le potentiel pourrait se révéler ultérieurement, le zonage est volontairement large dans ces secteurs.

ARTICLE NL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux et à usage industriel et artisanal, autres que celles autorisées à l'article NL 2 ;
- les constructions et aménagements à usage unique d'entrepôt et de stockage ;
- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article NL 2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'hébergement de tourisme léger (ex : centres de vacance,...) à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation de leurs milieux ;
- les campings et les refuges à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation de leurs milieux ;
- les constructions et équipements à usage de commerce à condition d'être strictement nécessaires à l'animation touristique et/ou aux loisirs ;
- les constructions à usage d'hébergement du personnel à condition d'être strictement nécessaires à l'animation touristique et/ou aux loisirs ;
- la réfection et l'extension, dans la limite de 15%, des bâtiments et installations existants à condition qu'ils aient bénéficié d'une autorisation d'urbanisme avant l'approbation du présent PUD ;
- les élevages aquacoles et toutes constructions liées et nécessaires à cette activité ;
- les équipements d'intérêt général*, lorsqu'ils sont strictement liés et nécessaires aux caractéristiques de la zone ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE NL 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* ne doit pas excéder 1 niveau (rez-de-chaussée) et 4 mètres.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette bande de 6 mètres doit être laissée à l'état naturel au bord des cours d'eau.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Les règles des dispositions générales doivent être respectées.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, en particulier en ce qui concerne l'impact lié à leur hauteur et à leur implantation.

Cette disposition complète les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces d'agrément non bâtis

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis devront s'appliquer.

Les espaces non bâtis ne doivent pas être imperméabilisés, sauf contre-indication technique liée à l'aménagement de la zone.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

La végétation existante doit au maximum être conservée. Les sites dégradés devront être revégétalisés par le biais d'essences initialement présentes sur les sites.

Clôtures

Non réglementé.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE ND

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE

Caractéristiques de la zone :

Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de la « qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ». Il s'agit ainsi de terrains sensibles d'un point de vue de la préservation de la biodiversité et de l'environnement.

On notera toutefois trois spécificités dans l'approche du zonage en matière de grand paysage et de macros corridors écologiques : le classement en zone naturelle protégée du littoral, la création de zones tampons entre les secteurs miniers et les secteurs agricoles, ainsi que la continuité naturelle depuis la baie de Prony vers le Nord (plaine des lacs et lac de Yaté).

La priorité est donnée à la conservation de l'état naturel de cette zone.

Il y est distingué un sous-secteur NDm correspondant aux zones naturelles protégées des mangroves.

ARTICLE ND 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones ND :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article ND 2.

Sont interdits dans les zones NDm :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article ND 2 (sous-secteur NDm).

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés dans les zones ND:

- les aménagements et les équipements d'intérêt général*;
- une construction à usage de logement, liée et nécessaire aux aménagements et équipements d'intérêt général* autorisés ;
- l'extension limitée à 15% ainsi que la réfection des bâtiments et installations existants ayant bénéficié d'une autorisation avant l'approbation du PUD ;
- les refuges et campings ;
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que leur localisation et leur aspect :
 - ne dénaturent pas le caractère des sites,
 - ne compromettent pas leur qualité patrimoniale et paysagère,
 - ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- la recherche et la prospection minière, sous réserve d'une autorisation de prospection par les services compétents et dans le respect du Code de l'environnement de la province Sud (la recherche et la prospection minière ne sont pas autorisées dans les aires protégées terrestres et marines), ainsi que toutes les constructions directement liées et nécessaires à ces activités, à la condition qu'elles soient démontables et qu'elles revêtent un caractère temporaire.

Sont autorisés dans les zones NDm :

- les équipements d'intérêt général*.

ARTICLE ND 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE ND 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* ne doit pas excéder 1 niveau (rez-de-chaussée) et 4 mètres.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Dans cette zone, toute construction doit se confondre avec le paysage existant. L'implantation et l'architecture de la construction (sous les arbres par exemple), le choix des matériaux et de teintes notamment viseront à limiter l'impact visuel du bâtiment.

Cette disposition complète les règles des dispositions générales.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

L'aspect des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Les règles de stationnement doivent respecter les dispositions générales.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Espaces d'agrément non bâtis**

Les aménagements d'espaces libres et de plantations doivent être mimétiques avec l'état initial des sites.

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis ne sont pas applicables dans cette zone.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

La végétation existante doit au maximum être conservée. Les sites dégradés devront être revégétalisés par le biais d'essences initialement présentes sur les sites.

Clôtures

Non réglementé.

ARTICLE ND 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SUI GENERIS

ZONE EI

ZONE DES EAUX INTÉRIURES

Caractéristiques de la zone :

Cette zone regroupe les secteurs compris entre la limite supérieure du rivage de la mer sur la grande terre et les limites territoriales de la commune du Mont-Dore, situées en mer. Elle inclut par ailleurs les îlots non classés.

ARTICLE EI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article EI 2.

ARTICLE EI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- les équipements d'intérêt général ;
- les aménagements visant à améliorer l'aspect et les plantations de ce secteur ainsi qu'à favoriser son accès au public ;
- les projets d'aménagement (endigages, ouvrages, constructions,...), après avis des services concernés ainsi que du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS), en présence de projets :
 - d'intérêt public,
 - liés à l'intérêt économique ou social des collectivités publiques, notamment en matière de tourisme, de loisirs, d'aquaculture ou d'industrie.

Au sens du présent article, on entend par « endigage » l'apport de matériaux sur le domaine public pour augmenter le niveau du terrain naturel.

- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE EI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE EI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE EI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE EI 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* ne doit pas excéder 1 niveau (rez-de-chaussée) et 4 mètres.

Dans cette zone, les constructions sur pilotis sont autorisées. En leur présence, la hauteur maximale des constructions* ne tient pas compte de la hauteur des pilotis. Elle est mesurée par corps de bâtiment, en tout point du terrain, de l'égout du toit ou des rives d'acrotère à la dalle la plus basse.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt général* est portée à 25 mètres.

ARTICLE EI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE EI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE EI 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE EI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Image de la ville

Les règles des dispositions générales doivent être respectées.

Approche environnementale

L'approche environnementale des constructions doit respecter les règles des dispositions générales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, en particulier en ce qui concerne l'impact lié à leur implantation.

Une architecture de type « tropical » doit être privilégiée.

Ces dispositions complètent les règles des dispositions générales.

Autres dispositions

Les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE EI 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE EI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces d'agrément non bâtis

Les aménagements d'espaces libres et de plantations doivent être mimétiques avec l'état initial des sites.

Les règles des dispositions générales relatives aux espaces d'agrément non bâtis ne sont pas applicables dans cette zone.

Arbres et végétaux

Les règles des dispositions générales relatives aux arbres et végétaux devront s'appliquer.

La végétation existante doit au maximum être conservée. Les sites dégradés devront être revégétalisés par le biais d'essences initialement présentes sur les sites.

Clôtures

Non réglementé.

ARTICLE EI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE TC

ZONE DE TERRES COUTUMIÈRES

Caractéristiques de la zone :

Le droit coutumier s'applique en zone de terres coutumières.

Les pouvoirs de police du Maire s'appliquent sur les terres coutumières.

Sur les terres coutumières de Saint-Louis, le schéma d'organisation d'ensemble (SOE), localisant notamment les voiries et les principales occupations et utilisations du sol qui y sont autorisées, est présenté en annexe. Il oriente dans ce secteur la réalisation des opérations d'aménagement et de construction.

ARTICLE TC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

ARTICLE TC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sans objet.

ARTICLE TC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE TC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions de desserte par les réseaux doivent respecter les règles des dispositions générales.

ARTICLE TC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Sans objet.

ARTICLE TC 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE TC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE TC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE TC 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE TC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE TC 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE TC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE TC 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.