

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**I.1 DISPOSITIONS GENERALES****ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :**

Le présent règlement du Plan d'Urbanisme Directeur s'applique au territoire de la commune de La Foa, conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle Calédonie

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Les dispositions 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, code des postes et télécommunications de la Nouvelle-Calédonie ...), ou de celles concernant les zones où certaines servitudes d'utilités publiques ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Les servitudes et notamment celles de sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, radioélectriques, météorologiques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires protégées, les zones inondables, etc., sont reportées sur les documents graphiques du présent PUD. Les références des textes sont également jointes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES :

Le territoire communal de La Foa est divisé en plusieurs zones : urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles ou terres coutumières. Pour les quatre premières de ces zones correspond un règlement.

Sur les terres de droit commun, on distingue:

Les zones urbaines "U" (Titre II):

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir durablement les constructions à implanter.

- la zone UA, zone urbaine centrale, correspond au centre urbain pouvant notamment accueillir de l'habitat, des équipements et des commerces,
- les zones UB, zones urbaines résidentielles, regroupent les secteurs à vocation essentiellement d'habitat pouvant accueillir également des commerces et des équipements qui accompagnent la fonction résidentielle,
- les zones UR, zones urbaines d'habitat rural, représentent les secteurs dédiés à de l'habitat périurbain de faible densité,
- les zones UE, zones urbaines d'équipements, dédiées aux équipements d'intérêt général,
- les zones UAE, zones urbaines d'activités économiques, rassemblent les constructions liées aux activités économiques. Il existe un secteur particulier dénommé UAE1, où la taille minimale des parcelles autorisée est inférieure à celle de la zone UAE,
- la zone ULT, zones urbaines de loisirs et de tourisme.

Les zones à urbaniser "AU" (Titre III) :

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il existe des zones AUB (résidentielles), des zones AUR (habitat rural) et AULT (loisirs et tourisme).

Les zones naturelles "N" (Titre IV) :

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune, ils se déclinent selon les secteurs suivants :

- les zones NP, zones naturelles protégées, équipées ou non, qui sont des zones à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages, et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou environnemental. Il existe un secteur particulier : NPfs naturelle protégée de forêts sèches, qui a pour vocation de préserver les forêts sèches qu'elle englobe.
- les zones NLT, zones naturelles de loisir et de tourisme, qui possèdent un potentiel de loisirs et de tourisme et dont le caractère naturel doit être préservé.

Les zones agricoles "A" (Titre V) :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment de l'existence d'une exploitation agricole et du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol :

Il existe deux sous-secteurs agricoles :

- les zones AC1 qui correspondent aux secteurs agricoles constructibles, situées en périphérie des zones urbaines,
- Les zones ANC représentent les secteurs agricoles non constructibles, du fait de l'aléa très fort d'inondation.

Sur les terres de droit coutumier, on distingue :

Les zones de terres coutumières "TC" (Titre VI) :

Seule une identification sera réalisée dans le présent PUD.

ARTICLE 4 - PROTECTION DES COURS D'EAU

Implantation par rapport aux cours d'eau et de rivières :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10,00 mètres de la berge d'un cours d'eau.

ARTICLE 5 - CLÔTURES :

En zones urbaines, en limite sur voie, la hauteur maximum des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, les murs bahut n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur. Au-dessus de ce mur bahut, les matériaux doivent être de bonne qualité esthétique, légers et ajourés.

Les règles de clôtures ne s'appliquent pas aux établissements militaires, aux bâtiments liés à la sécurité, aux constructions et installations publiques tels que notamment les équipements sportifs.

I.2 REGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :

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 sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

Les règles sont précisées pour chaque zone.

ARTICLE 3 - DESSERTES :1) Desserte

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

2) Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de collecte d'ordures ménagères notamment puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX :1) Eau :

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

Dans les zones naturelles et agricoles, toute construction à usage d'habitat, d'activité ou d'équipement public ou d'intérêt collectif doit:

- soit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau;
- soit, si les réseaux publics de distribution d'eau potable sont inexistantes se raccorder à une installation autonome, non publique, autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau et qui n'est pas alimentée par un captage situé dans une zone contaminée par le biseau salé.

2) Assainissement:Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés.

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être fait après réalisation de ce dernier, les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif peut être accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans les sols des eaux pluviales et garantir l'écoulement de ces eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

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

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1 000 m², les eaux de ruissellement devront être traitées sur la parcelle par un dispositif approprié avant rejet dans les réseaux publics ou dans le milieu naturel, en assurant :

- le traitement des boues,
- le traitement des hydrocarbures,
- le traitement des métaux lourds,
- le traitement des débits excédentaires, l'opérateur pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétention sur sa parcelle.

3) Electricité, télécommunication et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine.

Dans le cas de réseaux aériens, il est privilégié 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.

Pour les branchements individuels ou collectifs, la technique souterraine doit être privilégiée.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES :

Les caractéristiques des parcelles sont définies à l'article 5 de chaque zone du présent règlement.

Dans tous les cas, pour la construction d'équipements techniques nécessaires aux services publics, les caractéristiques de la parcelle peuvent être inférieures aux minima requis.

ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

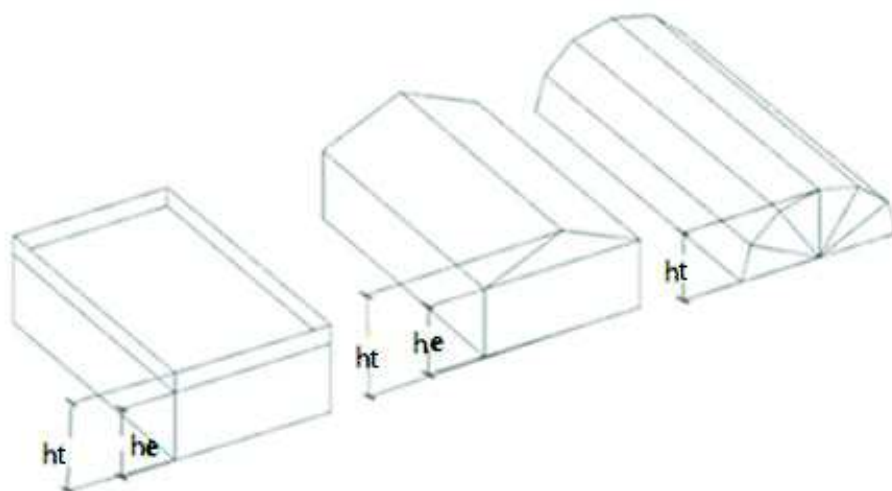
La hauteur he d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, à l'égout du toit.

La hauteur totale ht d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, au point le plus haut de la construction.

En dehors des zones inondables, les pilotis ne sont autorisés qu'à partir de 20 % de pente. Leur hauteur est limitée à 3,00 mètres et n'est pas prise en compte dans le calcul des hauteurs de la construction (he et ht). En zones inondable, se référer à la réglementation en vigueur en matière de pilotis.

La hauteur he des constructions à destination d'équipements publics, n'est pas limitée.

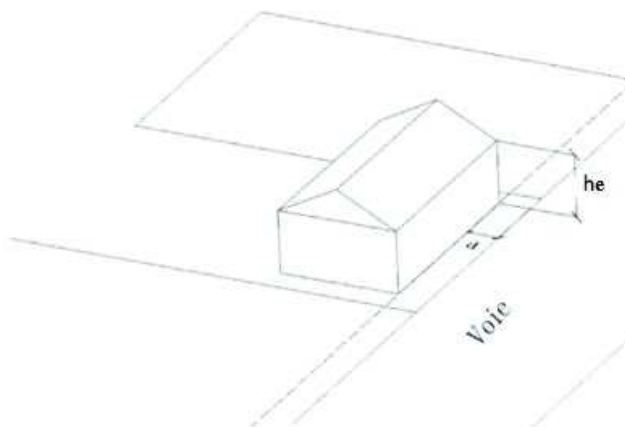
En cas de toiture à pans inclinés, ou en demi-lune le faîtage ne doit pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur autorisée à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques ni aux constructions vernaculaires (farés, cases, etc.).



Toiture terrasse	Toiture à pans inclinés	Toiture type demi-lune
------------------	-------------------------	------------------------

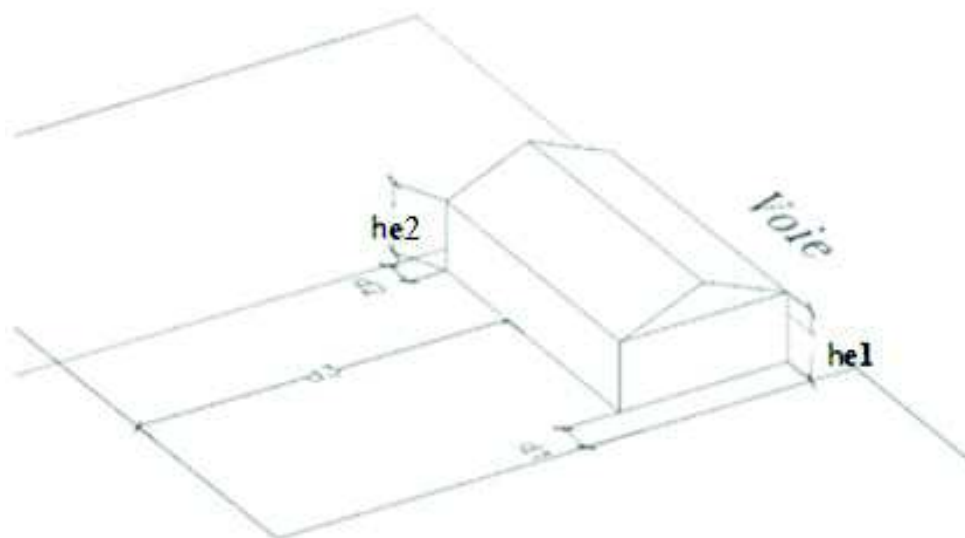
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION OUVERTES AU PUBLIC :

Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

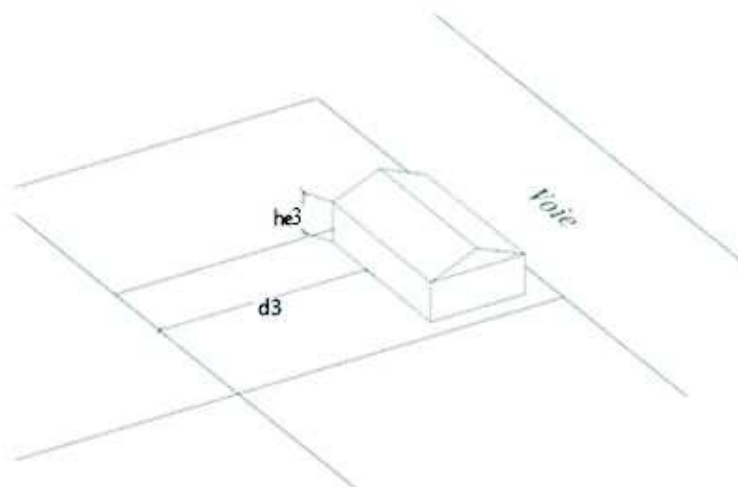
**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

L'implantation des équipements et installations techniques nécessaires aux services publics pourra se faire en limite ou en retrait des limites séparatives.

Limites séparatives aboutissant aux voies ouvertes au public :



Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

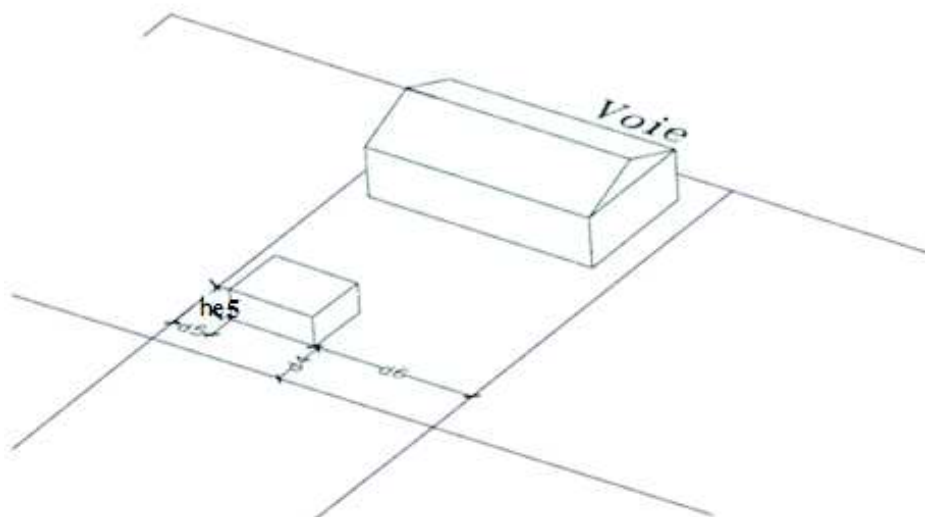
Limite de fond de parcelle :

Les distances d'implantation sont précisées pour chaque zone.

Constructions annexes :

Les constructions annexes doivent être implantées :

- soit en retrait de 1,50 mètre minimum,
- soit sur l'une des limites séparatives latérales et/ou sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin.



<p>d_4, d_5 et $d_6 \geq 1,5m$ ou $d_5=0$ et/ou $d_4=0, d_6 \geq 1,5m$ ou $d_6=0$ et/ou $d_4=0, d_5 \geq 1,5m$</p>
--

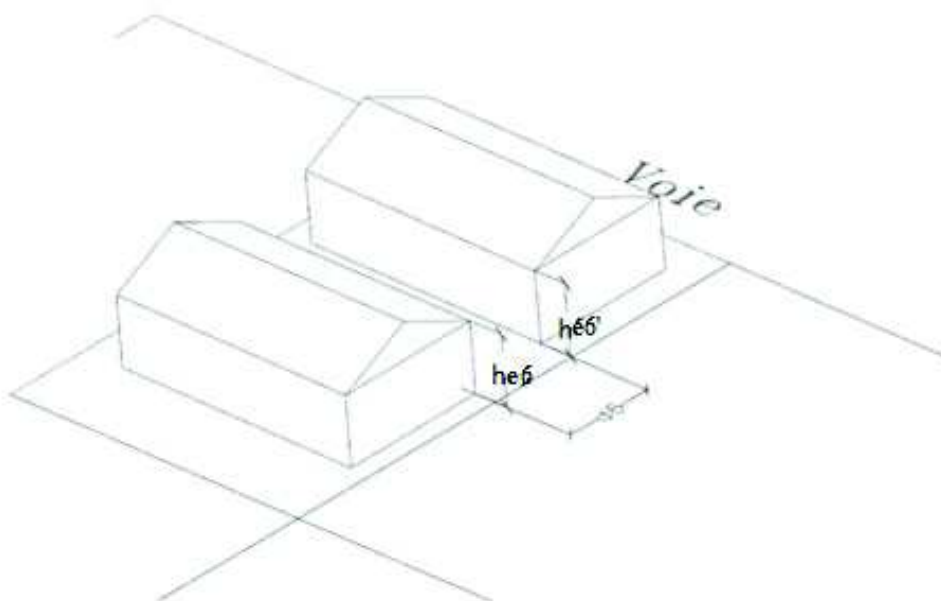
Lorsqu'une limite est multiple :

Limite de fond de parcelle identique à limite aboutissant aux voies, ce sont les règles les plus contraignantes qui sont appliquées.

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

Les constructions édifiées sur un même fond doivent être contiguës ou séparées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de construction de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres.

Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.



$d_6=0$	ou	$d_6 \geq 4m$ et $d_6 \geq \max (he_6, he_6')$
---------	----	--

ARTICLE 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions sont définies dans chaque zone du présent règlement.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent :

- présenter une unité (architecture, couleurs, ...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, de l'environnement bâti, du site et des paysages,
- être orientées de telle sorte que les murs pignons ne soient pas visibles depuis l'espace public, à moins qu'ils ne soient animés par des baies,

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, peint ou teinté. Tous les matériaux mis en œuvre doivent être de bonne qualité.

Les toitures doivent être soit charpentées à plusieurs pans de 15% de pente minimum, soit des toitures terrasses.

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.

Tous les équipements techniques des bâtiments doivent être incorporés dans la construction sauf impossibilité technique. Les éléments techniques indispensables, tels les climatiseurs, seront disposés de façon à réaliser une uniformité et à éviter la dispersion (alignement et regroupement des appareils.)

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT :

Les emplacements de stationnement prescrits au présent règlement sont obligatoires. Le gabarit minimum de chaque place de stationnement correspond à 2,5m de largeur sur 5m de long.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation. Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et plus.

Pour tout nouvel aménagement d'un espace de parking comprenant 10 places de stationnement ou plus, un aménagement paysager de la zone de parking est demandé.

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

Pour les locaux à destination d'habitat :

- 2 places pour les logements en UA
- 1,5 place pour les logements dans les autres zones.

Pour les locaux à destination de bureaux :

- 1 place pour 20,00 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les locaux à destination de commerces :

- 1 place pour 15,00 m² de surface de vente avec un minimum de 3 places. Ce minimum peut être ramené à 2 places lorsque la façade sur rue est inférieure à 10 mètres.
- 1 place pour la livraison.

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

- 1 place pour 1 chambre,

Pour les campings et les caravanings :

- 1 place pour 50,00 m² de terrain aménagé.

Pour les locaux recevant du public (salle de sport, de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte) :

- 1 place pour 10,00 m² de surface accessible au public (hors circulation et locaux sanitaires)

Pour les établissements d'enseignement :

- maternel et primaire : 2 places par classe.
- secondaire 2 places par classe et 4 places de parking 2 roues par classe.
- dans tous les cas, une place de stationnement destinée aux bus et une zone de dépose minute.

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

- 1 place pour 25,00 m² de surface hors œuvre nette.

- 1 pour les livraisons.

Pour les locaux à usage d'entrepôt:

- 1 place pour 50,00 m² de surface hors œuvre nette

Pour les locaux à destination d'hôpital, de clinique, de foyer de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :

- 1 place pour 2 lits.

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.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les **espaces libres** entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement et de circulation, doivent :

- être obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre par le maître d'ouvrage,
- représenter 10 % minimum de la surface totale de la propriété foncière.
- Les plantations existantes, sauf s'il s'agit d'espèces exotiques envahissantes telles que listées au code de l'environnement, doivent être maintenues ou remplacées, préférentiellement par des espèces végétales endémiques, rares ou menacées listées au code de l'environnement.

Les murs de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, ne peuvent excéder 3m de hauteur. Si la hauteur de terrassement à reprendre est supérieure à 3m, il sera réalisé plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales plantées.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Les règles relatives au coefficient d'occupation des sols sont définies dans chaque zone du présent règlement.