

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NUMERO SPECIAL

Matahiti 152 N° 8 - Numera Taae	TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI	Mahana 27 no Atopa 2003
------------------------------------	---	----------------------------

IMPRIMERIE OFFICIELLE — 43, rue des Poilus-Tahitiens - B.P. 117 - 98713 PAPEETE — Tél. : 50.05.80 - Télécopieur (Fax) : 42.52.61

SOMMAIRE

Philippe
MACHENAUD JACQUIER

PARTIE OFFICIELLE

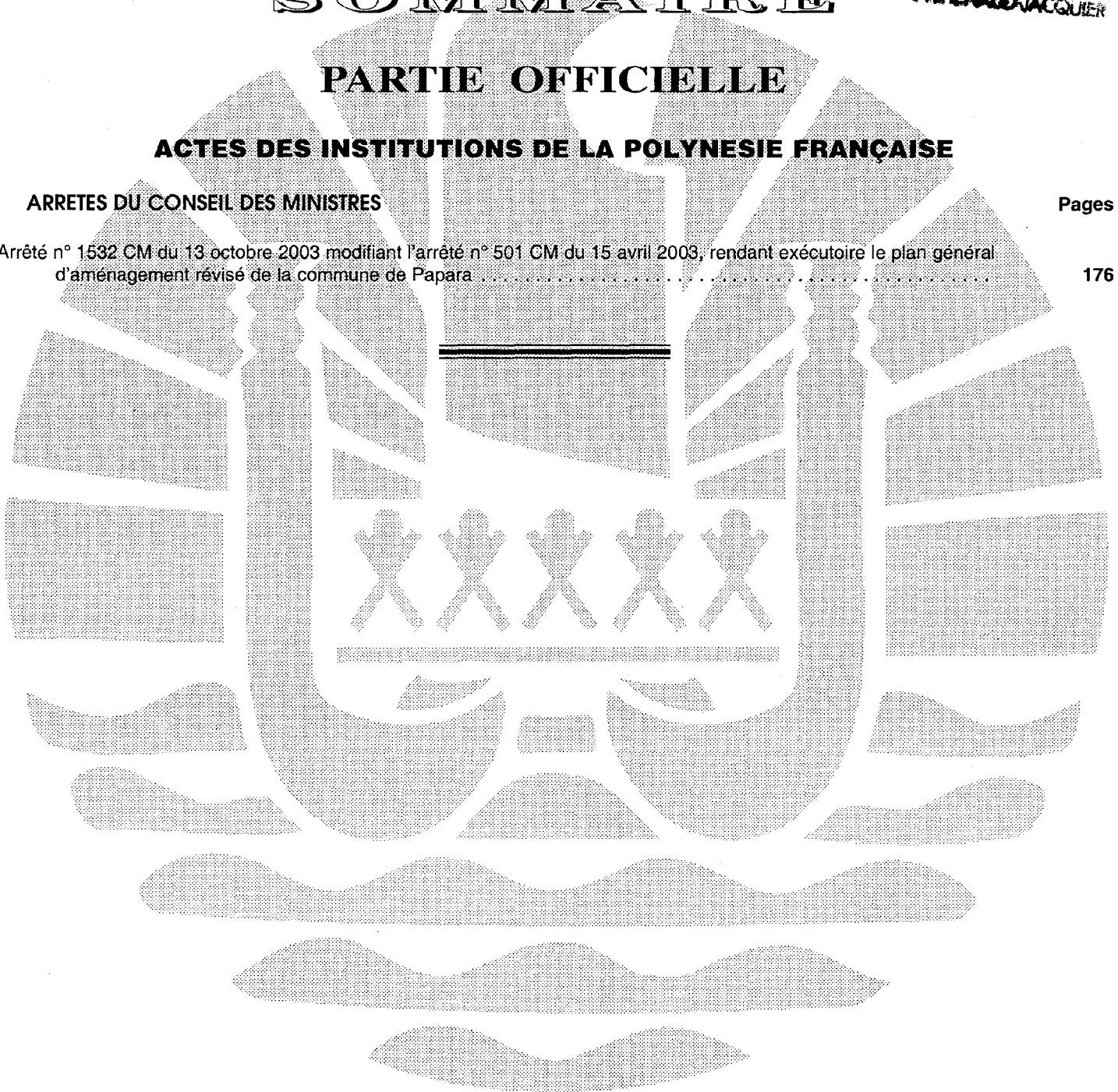
ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Pages

Arrêté n° 1532 CM du 13 octobre 2003 modifiant l'arrêté n° 501 CM du 15 avril 2003, rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara

176



PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 1532 CM du 13 octobre 2003 modifiant l'arrêté n° 501 CM du 15 avril 2003, rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara.

NOR : SAU0301619AC

Le Président du gouvernement de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre du logement, du travail et du dialogue social, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et de l'énergie, porte-parole du gouvernement,

Vu la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 96-313 du 12 avril 1996 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 637 PR du 19 mai 2001 modifié portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française ;

Vu le code de l'aménagement de la Polynésie française ;

Vu la délibération n° 98-61 du 3 novembre 1998 du conseil municipal de la commune de Papara autorisant le maire à demander la révision du plan général d'aménagement de la commune de Papara ;

Vu l'arrêté n° 693 PR du 16 mai 2000 ordonnant la révision partielle du plan général d'aménagement de la commune de Papara ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 11 septembre 2002 ;

Vu l'arrêté n° 4649 MLT du 9 octobre 2002 soumettant à enquête publique le projet de plan général d'aménagement de la commune de Papara ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 3 janvier 2003 ;

Vu la délibération n° 2003-1 du 7 février 2003 du conseil municipal de Papara portant approbation du plan général d'aménagement révisé de la commune ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 1er octobre 2003,

Arrête :

Article 1er.— Le présent arrêté annule et remplace les pièces n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, n° 6 et n° 7 présentées à l'article 1er de l'arrêté n° 501 CM du 15 avril 2003 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara, par les suivantes :

- pièce n° 1, rapport de présentation du 3 septembre 2003 ;
- pièce n° 2, règlement n° 324-D/AU.EP du 3 septembre 2003 ;
- pièce n° 3, plan de zonage de l'ensemble de la commune n° 576-E à l'échelle 1/20.000e du 3 septembre 2003 ;
- pièce n° 4, plan de zonage partiel n° 576-F à l'échelle 1/5.000e du 3 septembre 2003 ;
- pièce n° 5, plan de zonage partiel n° 576-G à l'échelle 1/5.000e du 3 septembre 2003 ;
- pièce n° 6, plan des voiries et des emprises réservées n° 576-H à l'échelle 1/5.000e du 3 septembre 2003 ;
- pièce n° 7, plan des voiries et des emprises réservées n° 576-I à l'échelle 1/5.000e du 3 septembre 2003.

Art. 2.— Le ministre du logement, du travail et du dialogue social, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et de l'énergie, porte-parole du gouvernement, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 13 octobre 2003.

Pour le Président absent :

Le vice-président,
Edouard FRITCH.

Par le Président du gouvernement :

Le ministre du logement,
du travail et du dialogue social,
de l'aménagement du territoire
et de l'urbanisme, et de l'énergie,
Jean-Christophe BOUISSOU.

Les pièces n° 3 à n° 7 sont à consulter au service de l'urbanisme ou à la mairie de Papara.

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT REVISE DE LA COMMUNE DE PAPARA

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Généralités

Le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara est composé d'un ensemble de documents, à savoir :

- pièce n° 1, le présent rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement n° 324-D/AU.EP ;
- pièce n° 3, plan de zonage de l'ensemble de la commune n° 576-E à l'échelle 1/20.000e ;
- pièce n° 4, plan de zonage partiel n° 576-F à l'échelle 1/5.000e ;
- pièce n° 5, plan de zonage partiel n° 576-G à l'échelle 1/5.000e ;
- pièce n° 6, plan des voiries et des emprises réservées n° 576-H à l'échelle 1/5.000e ;
- pièce n° 7, plan des voiries et des emprises réservées n° 576-I à l'échelle 1/5.000e.

Les études préalables à la révision du plan général d'aménagement de la commune de Papara ont permis d'établir un constat global de l'état de la commune. Il a donné lieu à la réalisation de propositions de zonages et à la rédaction du règlement recodifié.

Les conclusions de cette analyse ainsi que les préconisations des documents majeurs à l'échelle de l'île de Tahiti ou de l'agglomération (Sage, plan de déplacement urbain et de transport sur l'île de Tahiti...) et les orientations de la municipalité ont permis de dégager les objectifs qui ont guidé la réalisation du présent document. Ils sont présentés ici avec, pour chacun, les principales réponses apportées par les pièces composant le plan général d'aménagement révisé.

2. Les caractéristiques principales de la commune de Papara

La commune de Papara a été la première commune de la Polynésie française à se doter d'un plan général d'aménagement en 1981.

Son P.G.A. a connu deux révisions partielles : la première en 1991 et la deuxième en 1994. La commune a décidé aujourd'hui, après six ans, de lancer la troisième révision partielle de son plan général d'aménagement pour prendre en compte les prochains aménagements qui vont transformer son devenir. Cette révision a été ordonnée par l'arrêté n° 693 PR du 16 mai 2000.

Le développement de l'urbanisation croissante sur l'île de Tahiti a fait qu'aujourd'hui, Papara se retrouve être la première commune rurale de la côte Ouest. Cette vocation agricole se doit d'être maintenue. Cela explique pourquoi il s'agit d'une révision partielle du P.G.A. En effet, la commune ne souhaite pas modifier ce que l'on appelle "l'économie initiale du P.G.A." qui est celui d'une commune à vocation

agricole, dont les habitants souhaitent une amélioration de leur cadre de vie en rapport avec cette évolution de l'urbanisation générale de l'île de Tahiti.

La commune tient à conserver l'image d'une bonne qualité de vie et les options définies par les élus viennent souligner cette volonté. L'espace disponible reste important. Il convient de le gérer soigneusement pour éviter que de trop fortes densités de population ou d'équipements viennent contrarier l'équilibre actuel. La commune devra encore accueillir davantage de population dans les prochaines années, ainsi que des activités secondaires et tertiaires.

Le souci principal est de préserver l'environnement et les ressources naturelles existantes (eau, littoral, hautes montagnes). La préservation et la mise en valeur d'un patrimoine culturel riche et diversifié ont été aussi pris en compte.

Pour cela, les principales options du P.G.A. ont intégré les contraintes physiques dues au relief et les disponibilités foncières ou spatiales pour accueillir et développer les futurs équipements nécessaires à son expansion.

Enfin, les risques naturels connus et identifiés font partie des éléments nouveaux qui sont eux aussi intégrés dans le P.G.A., dans l'attente de la réalisation d'un plan de prévention des risques (P.P.R.) qui ne sera opérationnel que dans quelques années.

3. Les principaux axes du P.G.A.

Prise en compte des ressources en eau et protection des bassins versants

Les ressources en eau, d'après les premières études, sont abondantes. Le problème principal se situe au niveau de la distribution. Les canalisations actuelles devront être changées car il y a de nombreuses pertes sur le réseau (environ 40 %). La pose de compteurs permettra de mieux gérer les consommations.

Trois sites constituent actuellement les ressources en eau de la commune, à savoir : un forage à Maruia et deux galeries drainantes, la première sur la Papeiti et la seconde sur la Taharuu.

En ce qui concerne le forage, les études en cours permettront de délimiter un périmètre de protection particulier. Il précise que dans ce cas, il ne s'agit pas d'interdire tout type d'activité ou de construction, mais de veiller à ce qu'il n'y ait pas de pollutions, surtout causées par certains types d'insecticides à effet fortement rémanent. Pour

les galeries drainantes, la protection des bassins versants semble être la solution la plus logique. Pour le forage, des études complémentaires viendront apporter les solutions nécessaires et seront complétées par un règlement particulier dans cette zone.

Le fond de la vallée Temarua est aussi celui d'une ressource importante à ménager pour l'avenir ; il sera également protégé.

*Créer un véritable centre urbain
entre la route de ceinture et la future rocade*

La commune est en train de se densifier autour de ce que l'on peut appeler désormais un centre-ville où se sont regroupés des services et des activités qui attirent ses habitants.

Il convient d'aménager ce nouvel espace avec des équipements de confort et de sécurité spécifiques à tout centre-ville : des trottoirs, des passages piétons protégés, des pistes cyclables, une nouvelle signalisation ainsi que des ralentisseurs.

La réalisation prochaine de la future liaison Papeete-Taravao permettra la traversée rapide de la commune en évitant l'engorgement de la route de ceinture. La révision du P.G.A. tient compte de ces futures modifications du trafic urbain, aussi bien pour les habitants que pour ceux qui traverseront la commune par la voie rapide.

*Mettre en place un réseau de voirie de desserte interne
à la commune*

Il est prévu un schéma de voirie urbaine qui s'appuie sur l'ancienne route de ceinture. Cette route fera l'objet d'une requalification en terme d'aménagement du futur centre-ville ; elle sera élargie pour permettre des stationnements en bordure de voies et un réseau de pistes cyclables sera également créé. L'ensemble des voies, à proximité de la mairie et qui sont comprises entre la route de ceinture actuelle et la future rocade seront réaménagées.

Des emprises sont portées aux plans pour la réalisation d'un réseau viarie sur l'ensemble de cette zone de plaine. Cela regroupe la réalisation d'un axe majeur qui longera la rocade. Cela pour permettre une desserte, en toute sécurité, des riverains qui n'auront pas à emprunter la rocade pour rejoindre leur habitation. Cette voie sera renforcée par de nouvelles voies perpendiculaires qui assureront des liaisons avec la route de ceinture et qui desserviront les différents quartiers. La requalification des voies de ce nouveau centre-ville permettra l'aménagement de cheminements piétons et cyclables, notamment en bordure de littoral.

Par ailleurs, un cadre de normalisation des voies de la commune a été défini en préambule du zonage. Il regroupe les voiries et les cheminements automobiles, piétons ou cyclables et prévoit le tracé de principe de voies de dégagement et de liaison entre les lotissements et les différents quartiers. Cela permettra un accès de secours aux véhicules de sécurité ou d'intervention en cas de sinistre ou de catastrophe bloquant l'accès principal.

*Limiter l'extension spatiale de l'urbanisation
sur les hauteurs*

Les terrains non construits situés en montagne et notamment ceux présentant des pentes importantes sont intégrés aux zones inconstructibles (NDb).

*Maintenir un habitat résidentiel
qui s'intègre dans le paysage*

L'ensemble des secteurs construits à proximité du littoral est inséré au sein de zones UCa.

Le règlement de ces zones limite la densification en limitant notamment l'habitat de type collectif. Il est assez restrictif sur de nombreux articles (emprise au sol et hauteur des constructions, taille des parcelles) afin de maintenir un habitat pavillonnaire ou résidentiel dont l'impact visuel sur le paysage demeure limité.

*Améliorer la qualité de vie de Papara
en augmentant l'offre en équipements de proximité*

En terme d'équipements, le P.G.A. garantit tout d'abord le développement des installations existantes. Ainsi, outre le renforcement d'équipements publics dans le futur centre-ville, des emprises ont été réservées, les zones UE sont créées afin de pouvoir réaliser des équipements communaux.

Si le P.G.A. n'apporte pas de réponse globale aux problèmes des réseaux et équipements techniques, il intègre les orientations de documents tels que le schéma général d'alimentation en eau et d'assainissement et vient les compléter. Ainsi, des zones de protection sont créées autour des captages en eau (NCc) et des forages (NCf) situés sur la commune.

*Maintenir le potentiel économique de la commune
en développant des zones d'activités secondaires*

Les zones US sont destinées à recevoir les établissements secondaires de type industriel ou artisanal, ainsi que les entrepôts commerciaux. Quelques parcelles à l'entrée de la commune P.K. 29 côté mer accueilleront des activités secondaires peu polluantes (entrepôts, petits ateliers). Des terrains situés dans le bas de la vallée de la Temarua sont réservés à cet usage. Cela permettra aussi d'attirer de nouvelles entreprises sur la commune.

*Préserver les zones naturelles de qualité et protéger
les sites historiques, culturels et légendaires de la commune*

Les zones ND permettent une protection des espaces naturels de la commune. Cette préservation est graduelle suivant les zones. On passe ainsi d'une protection très forte pour la zone NDa, comprenant le littoral avec des aménagements limités. Les zones naturelles de moyenne montagne sont classées NDb et comprennent également des zones inconstructibles pour préserver les pentes boisées et maintenir des coulées vertes. L'espace de haute montagne riche de plantes endémiques à l'île et de vestiges culturels peu connus est classé NDf. Le plateau de Tiamape, symbole de l'identité culturelle de Papara, a fait l'objet d'un classement particulier avec une zone spécifique.

Les travaux d'élaboration du plan général d'aménagement ont permis de dresser un inventaire du patrimoine naturel, historique, culturel et légendaire de la commune qui a débouché sur le lancement de procédure de classement de certains sites ainsi que sur leur insertion au sein de zones de protection.

*Assurer la protection des personnes
face aux risques prévisibles et connus*

Les zones à risques viennent se superposer aux zones existantes, avec des prescriptions particulières.

La servitude NRi prend en compte les zones inondables connues. Elle regroupe un ensemble de terrains situés en bordure de la rivière Taharuu qui est la plus importante de la commune et qui provoque des inondations lors des crues. Le règlement prévoit des prescriptions particulières de cette zone, soit pour empêcher les constructions en raison de l'importance du risque lié à la force et à la fréquence des crues, soit pour limiter les risques d'inondations (pilotis ou reculs minimums ou ouvrages de protections particuliers à réaliser sous réserve de fournir des études techniques précises quant au risque encouru).

Les zones à risques seront complétées dans l'avenir grâce aux travaux et études en cours qui seront finalisées par la mise en place de plans de prévention des risques qui sont de la responsabilité de l'Etat.

4. Présentation de chaque zone d'urbanisme

Pour respecter un souci de cohérence avec les règlements des différents plans généraux d'aménagement des communes de la Polynésie française, une nouvelle présentation avec une normalisation des zones s'appliquera pour le nouveau règlement de la commune de Papara.

UBa : Zone urbaine du centre-ville

Elle doit être le nouveau centre d'animation de la commune de Papara et constituera un véritable centre-ville. La voirie fera l'objet d'une requalification. En effet, elle sera aménagée pour permettre la circulation à vitesse réduite des véhicules automobiles, ainsi que la création de pistes cyclables et de trottoirs pour les piétons. Une signalisation propre au centre-ville, ainsi que des zones de stationnement et de parking devront également y être prévues.

UBb : Zone urbaine le long de la route de ceinture

Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives et individuelles ainsi que des équipements publics ou commerciaux qui sont le complément naturel de l'habitat. La volonté est de densifier ces quartiers tout en apportant une structure urbaine plus cohérente.

UCa : Zone résidentielle du littoral

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat individuel. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriété. Ce secteur occupe la zone littorale de la plaine centrale qui ne fait pas partie de la zone du centre-ville.

Le but est de maintenir une bande de résidences basses entourées d'un écran de verdure en bord de mer.

UCb : Zone résidentielle de la plaine centrale et des vallées

Cette zone, située entre la zone urbaine dense et les massifs montagneux, est destinée à recevoir de l'habitat individuel et de petits immeubles collectifs et les équipements complémentaires à cet habitat.

Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux voies et aux limites de propriété.

UCc : Zone d'habitat dispersé

Cette zone qui se compose des collines, des plateaux et des thalwegs ayant une faible pente et étant de fait constructible est destinée à recevoir de l'habitat individuel et les équipements complémentaires. La volonté est d'y maintenir un habitat peu dense qui s'adapte au relief afin de réduire l'impact sur le paysage et de limiter le risque de glissements de terrains.

Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriété.

UEa : Zone d'équipements publics

La zone UEa regroupe les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général de la commune.

Elle est également destinée à accueillir les extensions des équipements existants et les emprises pour les équipements futurs.

US : Zone industrielle ou d'activités secondaires

La zone US comprend les zones industrielles sises au début de l'entrée de la commune et celle située en bas de la vallée de la Temarua.

La zone US est destinée à accueillir les activités incompatibles avec l'habitat ou dont le voisinage avec celui-ci n'est pas souhaitable, telles que les activités industrielles ou artisanales, mais aussi les établissements commerciaux dont la nature ou l'importance des stockages n'en font pas le complément naturel de l'habitat. Dans tous les cas, les activités ne devront pas être trop polluantes, compte tenu de la protection des ressources en eau du bassin versant de la vallée de la Temarua.

UT : Zone touristique ou de loisirs

La zone UT correspond aux secteurs situés sur la zone du golf de Atimaono et en bord de mer ou du lagon, destinés à recevoir des activités touristiques ou de loisirs.

Elle se caractérise par une multiplicité de ses activités : zone d'implantation hôtelière, espaces de détente, de loisirs, accès publics à la plage, mise à l'eau et stationnement de pirogues et embarcations servant à la pêche.

NCA : Zone agricole protégée

C'est l'expression de la vocation à dominante agricole de la commune. La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation des terres agricoles en empêchant toute opération massive d'urbanisation et en limitant l'implantation d'habitats.

NCEc : Zone de protection de captage d'eau

La zone NCEc est destinée à protéger les captages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Papara dans le but de sauvegarder la qualité des eaux et de les préserver des contaminations de toutes origines. Elle comprend tout le bassin versant en amont au captage et à ses installations. L'implantation de toute activité humaine n'est pas souhaitée, de même que la fréquentation du secteur.

NCEf : Zone de protection de forage d'eau

La zone NCEf est destinée à protéger les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Papara (forage sis dans le bas de la vallée de la Maruia).

Elle permet une utilisation du sol identique à celle de la zone voisine, complétée de conditions spéciales pour réduire les risques de pollution.

Elle comprend un périmètre de protection concentrique de rayon de 50 mètres centrés autour des forages.

A terme, ces zones devraient disparaître au profit de périmètres de protection des forages, institués par la réglementation territoriale.

NDA : Zone de site protégé du littoral

La zone NDA regroupe des terrains situés en bord de mer, essentiellement au début de la commune, pour garder des "fenêtres sur la mer".

La volonté est de sauvegarder le cadre naturel de ces terrains en excluant la réalisation de constructions afin de conserver des zones dans leur état actuel. Des aménagements publics légers sont possibles, notamment à usage touristique ou de loisirs.

NDb : Zone naturelle de moyenne montagne

La zone NDb comprend à la fois des zones intermédiaires entre les secteurs urbanisés et la zone naturelle de haute montagne, des terrains faisant interstices entre différents quartiers, et certains plateaux où une urbanisation n'est pas souhaitée dans un avenir proche.

La zone NDb comprend un milieu naturel qui a déjà subi des transformations qui ont partiellement modifié son paysage et sa flore. Cependant, son urbanisation n'est pas voulue afin de maîtriser l'extension urbaine de la commune, de maintenir des zones vertes à proximité des principaux quartiers d'habitat et de limiter les risques engendrés par la réalisation de constructions sur des terrains à forte pente.

NDf : Zone naturelle de haute montagne

Composée de terrains de haute et moyenne montagne et de fonds de vallées, la zone NDf constitue un espace naturel encore relativement vierge qu'il convient de préserver en raison de la qualité de ses sites et paysages et de la richesse écologique de la forêt.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées ; ce secteur devant permettre avant tout la découverte de la montagne, la valorisation des sites archéologiques, la mise en place de sentiers de randonnées et d'abris ou refuges, l'aménagement de points de vue, tout cela dans le respect total du site.

Toute urbanisation, toute activité agricole ou autre doit être interdite.

NDt : Zone de site protégé du plateau de Tiamape

Le plateau de Tiamape est à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son caractère culturel.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées. La vocation de cette zone est de permettre la découverte de la montagne et des sites légendaires par la mise en place de sentiers de randonnées, d'abris ou de refuges, l'aménagement de points de vue, tout cela dans le respect total du site.

NRI : Servitude liée aux inondations

La zone inondable NRI, qui regroupe un ensemble de terrains jugés particulièrement exposés aux crues des cours d'eau ou des fortes houles, vient se superposer aux autres zones d'urbanisme en imposant des prescriptions supplémentaires. La délimitation des contours de cette zone est basée sur l'observation des phénomènes récents ainsi que sur une étude effectuée par un bureau d'étude. Sur la commune de Papara, elle concerne en priorité la zone de la rivière Taharuu qui a un régime de type torrentiel et qui comporte le plus de risques en cas de fortes crues.

5. Principales modifications à apporter au P.G.A.

Pour des raisons pratiques, les modifications proposées sont développées point kilométrique par point kilométrique, dans le sens Papeete-Taravao.

P.K. 29

Le terrain communal classé en zone UE passe en zone US ;

Le bas de la vallée de la Papehonu classé en zone UC passe en zone UCc ;
La zone UC bord de mer passe en zone UCa ;
La zone UC côté montagne passe en zone UCb ;
La zone ND côté montagne passe en zone NDb ;
Création de zones NDa côté mer pour conserver des "fenêtres sur la mer."

P.K. 30

Vallée de Faaroo, la zone UC passe en zone UCc ;
Le terrain en location classé en zone UE passe en zone UEa ;
La source Papemato et la source marine Vainiania sont classées en zone NDa ;
La zone UC bord de mer passe en zone UCa ;
La zone UC côté montagne passe en zone UCb ;
La zone ND passe en zone NDb.

P.K. 31

Le terrain communal classé en zone UE passe en zone UEa ;
La vallée Vaipu classée en zone UE passe en zone NCEf (forage) ;
Création d'une zone NDa pour conserver "une fenêtre sur la mer."

P.K. 32

Création d'une zone NDa ;
Emplacement d'un ancien restaurant classé en zone UT ;
Vallée Tuna classée en zone ND passe en zone NC en zone NCA.

P.K. 33

Création d'une zone NDa pour conserver "une fenêtre sur la mer" ;
Vallée Afarerii classée en zone UC passe en zone UCb ;
La zone NC passe en zone NCA.

P.K. 34

La pointe Enrich classée en zone UE passe en zone UEa ;
Le dispensaire classé en zone UE passe en zone UEa ;
Côté montagne, la zone NC passe en zone NCA ;
Côté mer, la zone UB passe en zone UBb ;
Côté montagne, la zone UB passe en zone UBb.

P.K. 35

La zone UB passe en zone UBb ;
La zone UB côté montagne passe en zone UBa ;
Le terrain de sport classé en zone UE passe en zone UEa ;
L'église évangélique classée en zone UC passe en zone UCb ;
La zone NC passe en zone UBa ;
La zone de la mairie classée en zone UE passe en zone UEa ;
La zone UE du collège passe en zone UEa ;
La zone UE côté montagne à droite passe en zone UBa.

P.K. 36

La zone UC côté montagne passe en zone UCb ;
La zone UB côté mer passe en zone UBb ;
La partie de la vallée Papeiti classée en zone UC passe en zone UCc ;
La partie de la vallée Papeiti classée en zone UE passe en zone UCa ;
La zone NC côté montagne passe en zone NCA ;
La zone UC côté mer passe en zone UCa.

P.K. 37

La zone NC côté montagne passe en zone NCA ;
Le cimetière est classé en zone UEc.

P.K. 38

La zone UE du lycée est classée UEa ;
 La zone UC côté montagne passe en zone UCb ;
 La zone UE côté montagne passe en zone UEa ;
 La zone du Papara village est classée en zone UT ;
 La vallée Hanau classée en zone NC passe en zone UCb.

P.K. 39

La zone UE du marae Mahiatea passe en zone UEa ;
 La pointe Utumanomano est classée en zone UEa ;
 Les zones classées UE côtés mer et montagne passent en zone UEa ;
 La zone NC côté montagne passe en zone NCA.

P.K. 40

La zone UC côté montagne passe en zone UCb ;
 Une partie de l'ancienne zone NC côté montagne se subdivise en zones UCb et UCc ;
 L'autre partie de la zone NC côté montagne et côté mer passe en zone NCA ;
 La zone NC du golf passe en zone UT ;
 La zone NC côté mer se subdivise en zones UEa et UT.

**6. Modifications complémentaires
 proposées après l'enquête publique**

Le projet de P.G.A. a été soumis à enquête publique du 4 novembre au 6 décembre 2002. Plus de 500 personnes sont venues avec des motivations bien précises :

- 50 % étaient inquiétées par le tracé du P.K. 29 au P.K. 33 de la future voie rapide ;
- 10 % sont venues régler leurs affaires de terre ;
- 40 % (soit 220 personnes) étaient intéressées par l'avenir de leurs terres, la protection du patrimoine communal et du projet de zonage.

42 personnes ou groupes de personnes ont consigné des remarques sur le registre de doléances.

Le 15 janvier, la commission "urbanisme" de la commune s'est réunie avec les représentants du service de l'urbanisme et du service du développement rural pour examiner les demandes figurant dans le rapport du commissaire enquêteur.

Ces demandes concernaient :

- la toponymie des points remarquables à compléter pour avoir plus de points de repères ;
- la réduction des emprises de quelques voies communales ou privées pour correspondre au dernier plan de voirie de la commune ;
- l'indication sur les cartes des principaux sites culturels et naturels à protéger ;
- diverses modifications de zonages.

Ce dernier point a fait l'objet d'un examen approfondi, tenant compte de l'intérêt général et des motivations. Si la plupart des demandes étaient fondées, quelques-unes n'étaient justifiées que par des raisons spéculatives comme celle de rendre le terrain constructible pour obtenir un meilleur prix lors de l'expropriation de la future voie rapide.

Ces propositions de modifications supplémentaires ont ensuite été soumises au conseil municipal qui a statué lors de la séance du 7 février 2003.

Zones	Proposition selon enquête publique (4 au 6 décembre 2002)	Avis du conseil municipal
Tiama'o	Elargissement UCc	Défavorable
Entre P.K. 30,6 et P.K. 31,2	Déclassement NDb à UCc	Défavorable
V. Vaipu ouest	Elargissement UCb	Favorable à condition de respecter les règles établies en matière d'environnement
V. Vaipu	Classement en zone ND	Favorable à condition de respecter les règles établies en matière d'environnement
Entre V. Vaipu et V. Tuna	Déclassement NDb à UCb	Défavorable
V. Tuna	Agrandissement NCA	Favorable
Afarerii	Déclassement NDb à UCb	Défavorable
Afarerii	Déclassement NDa à UCb	Favorable
P.K. 34,6 côté montagne	Déclassement NCA à UCb	Favorable mais pas à flanc de montagne
P.K. 34,6 côté montagne	Déclassement NCA à UCb	Favorable mais pas à flanc de montagne
Temarua	Déclassement NDb à NCA	Défavorable
Temarua	Déclassement NDb à Us et agrandissement	Déf. pour Us mais favorable pour élargissement NDb
Temarua	Déclassement UBa à Us	Favorable
Temarua	Déclassement UBa à Us	Favorable
Papeiti	Classement pour captage eau	Favorable
Papeiti	Déclassement UCb à NCA	Défavorable
Teohu	Déclassement NCA à Ubb	Défavorable
P.K. 37,8 côté montagne	Déclassement NCA à UCb	Demande annulée
Teohu	Déclassement NCA à UCb	Favorable partiellement Défavorable sur l'ensemble
P.K. 38	Déclassement NCA à UCb	Défavorable
Hamau'a	Déclassement NDb à NCA	Défavorable
Hamau'a	Déclassement NCA à UCb	Favorable
Hamau'a	Déclassement NCA à US	Défavorable
Hamau'a	Déclassement NCA à UCb	Favorable
Taapua	Déclassement NDb à NCA ou élargissement NCA	Favorable
Hamau'a	Elargissement NCA	Défavorable. Classement de la haute vallée en NCE
Taapua	Déclassement UCc à NCA	Favorable
Ancien dom. Atimaono	Déclassement NCA à UCc	Favorable sur 2/3 sud du terrain

REGLEMENT

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er.— *Définition des termes techniques employés*

Accès : point d'entrée des véhicules et des piétons sur une propriété.

Alignement : ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.

Bande de roulement : partie de la chaussée réservée à la circulation automobile ou assimilée.

Bande E : partie d'une parcelle délimitée arbitrairement par une distance à la voie publique et à l'intérieur de laquelle le droit de s'implanter en contiguïté par rapport aux limites séparatives est acquis d'office.

Centre d'enfouissement technique (C.E.T.) : décharge spécifique où ne sont stockés que les déchets ultimes (c'est-à-dire, après tri, les résidus ne pouvant être retraités) et dans certaines conditions de sécurité définies afin de limiter tout risque de pollution.

Chaussée : zone de circulation des véhicules, piétons ou usagers de la voie.

Clôture : ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.

Construction : ensemble des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage.

Contiguïté : situation d'une construction réalisée contre une limite (par opposition à une réalisation en mitoyenneté, c'est-à-dire réalisée à cheval sur une limite et appartenant alors normalement pour moitié à chacun des propriétaires concernés).

Desserte : qui permet l'accès à une propriété.

Distance : mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment.

Domaine public routier communal : ensemble des routes et voiries publiques communales.

Domaine public routier territorial : ensemble des routes et voiries publiques territoriales.

Domaine public fluvial : ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du territoire.

Domaine public maritime : ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du territoire.

Domaine public communal : ensemble des espaces qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.

Domaine public territorial : ensemble des espaces qui sont propriétés du territoire et ouverts au public.

Emplacement ou terrain réservé : réserve effectuée par une collectivité dans le but d'avoir la maîtrise du foncier afin de réaliser des opérations d'intérêt public.

Emprise au sol : voir surface construite.

Emprise (voirie) : largeur de terrain nécessaire à la réalisation d'une voirie dans son intégralité.

Etablissement recevant du public : bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).

Etude d'impact : analyse approfondie permettant d'évaluer l'incidence sur l'environnement d'un aménagement ou d'une construction nouvelle. Le code de l'aménagement précise clairement ses composantes et pour quels types d'aménagements elle est rendue obligatoire.

Fonds : bien immobilier.

Galerie : passage piéton couvert de centre-ville situé sur la parcelle privée en rez-de-chaussée d'une construction.

H : hauteur d'une façade d'un bâtiment.

H/2 : moitié de la hauteur d'une façade d'un bâtiment.

Ha et Hb : hauteur d'une façade d'un bâtiment A par rapport à un second bâtiment B sur un même terrain.

Hauteur : dimension verticale d'une façade. La hauteur d'une façade est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Elle est mesurée en son milieu, à l'aplomb de sa projection au sol.

Implantation : localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.

Installation classée : aménagement ou construction soumis à autorisation spécifique suivant la démarche définie par le code de l'aménagement concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.

Limite de propriété : ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.

Lotissement : partition d'un terrain en plus de trois lots sur une période de moins de 10 ans faisant l'objet d'une procédure spécifique.

Mur bahut : clôture constituée en partie basse d'un muret.

Néant : signifie qu'il n'y a pas de règle imposée.

Niveau : ensemble des pièces d'habitation situées sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 2 m.

Partage : action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession.

Périmètre de préemption : emprise à l'intérieur de laquelle s'applique le droit de préemption, c'est-à-dire la possibilité pour une collectivité d'acquérir un terrain en priorité lors de toute vente ou transaction immobilière dans le but de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

Plante endémique : plante que l'on ne retrouve que sur un site, une île, un archipel.

Prospect : distance déterminée par le code de l'aménagement de la Polynésie française et imposée entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain.

Réseaux : ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.

Rez-de-chaussée : ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).

Site propre : ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.

Servitude : charge qui greève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.

Surface construite : contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,30 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 mètre (zone franche).

Toiture : ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.

Urbain : qui est de la ville.

Z.A.C. : Zone d'aménagement concerté (voir le code de l'aménagement)

Art. 2.— *Champ d'application territorial du plan*

Le plan général d'aménagement (P.G.A.) s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pāpara.

Les orientations figurant dans ce plan et concernant le domaine public maritime sont données à titre indicatif ; réglementairement, elles relèvent du domaine territorial.

Art. 3.— *Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols*

- 1° Le présent règlement s'inscrit dans le contexte déterminé par le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- 2° Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles :
 - la réglementation liée à la gestion du domaine public ;
 - la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - la réglementation sur les établissements recevant du public ;
 - les règles d'hygiène et de salubrité ;
 - la loi forestière ;
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, notamment les servitudes radioélectriques,
- 3° Les règlements et cahiers des charges des lotissements et groupes d'habitation existant avant l'approbation de ce plan restent applicables. Cependant, des modifications de ces règlements et cahiers des charges, destinées à les rendre conformes aux dispositions prévues pour chaque zone, pourront être approuvées selon les procédures normales en la matière, sur demande des propriétaires ;
- 4° Les règles de ce plan général d'aménagement (P.G.A.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues dans le code de l'aménagement de Polynésie française ;
- 5° Les règles de ce P.G.A. se substituent aux règles de tout plan d'aménagement ou d'urbanisme antérieur applicable au même territoire ;
- 6° Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du P.G.A. de Papara ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan ;
- 7° L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- 8° L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- 9° L'autorisation de travaux immobiliers est délivrée dans le respect des préoccupations d'environnement définies par le code de l'aménagement de la Polynésie française. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- 10° L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les travaux de modification du sol sont implantés sur des terrains exposés à des risques naturels ou technologiques ;

- 11° L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action de l'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des options territoriales d'aménagement approuvées par le conseil des ministres et notamment des dispositions d'un schéma général d'aménagement (Sage) ;
- 12° L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- 13° L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du maintien ou de la création d'espaces verts, correspondant à l'importance du projet immobilier ;
- 14° La réalisation d'opérations concertées telles que rénovation urbaine, secteur à remodeler, lotissement social, opération spéciale, etc., nécessitant des changements importants dans les prescriptions de zone, est possible à condition de s'insérer dans le cadre de la procédure des plans d'aménagements de détail (P.A.D.) ou de zone d'aménagement concertée (Z.A.C.) suivant les dispositions du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- 15° La voirie, les établissements recevant du public, ainsi que les grands programmes d'habitation doivent comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapés à mobilité réduite (code de l'aménagement de la Polynésie française, titre 3, chapitre 2).

Art. 4.— *Division du territoire en zones et secteurs*

1° Le territoire couvert par le P.G.A. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones sont réparties en 17 zones, à savoir :

Zones urbaines :

- UBa Centre-ville ;
- UBb Zone urbaine le long de la route de ceinture ;
- UCa Zone résidentielle du littoral ;
- UCb Zone résidentielle de la plaine et des vallées ;
- UCc Zone d'habitat dispersé ;
- UEa Zone d'équipements publics ;
- UEc Cimetière communal ;
- US Zone d'activités secondaires ;
- UT Zone touristique ou de loisirs.

Zones naturelles :

- NCA Zone agricole protégée ;
- NCEc Zone de protection de captage d'eau ;
- NCEf Zone de protection de forage d'eau ;
- NDa Zone de site protégé du littoral ;
- NDb Zone naturelle de moyenne montagne ;
- NDf Zone naturelle de haute montagne ;
- NDt Zone de protection du plateau de Tiamape ;
- NRI Zone inondable.

2° Pour chaque zone, s'appliquent des prescriptions précises définissant :

- le caractère de chaque zone et les types d'occupation et d'utilisation interdits ou soumis à des conditions spéciales ;
- les conditions de créations des accès et voiries ;
- les conditions de desserte par les réseaux ;
- les caractéristiques des parcelles ;
- les servitudes et prescriptions diverses à respecter (implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques, aux limites séparatives, implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement des véhicules, espaces libres et plantations).

3° Le plan général d'aménagement comprend les plans des emprises réservées où figurent :

- les zones de résorption de l'habitat insalubre ;
- les emplacements réservés aux voies de circulation, aux chemins et sentiers piétonniers, aux pistes cyclables, aux accès publics à la mer et aux opérations d'intérêt public avec mention de la destination de l'emprise ;
- les périmètres de préemption et leur attributaire ;
- la normalisation des voies.

Art. 5.— Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies au présent plan général d'aménagement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures des règles 2 à 12 des règlements de zones rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Elles peuvent l'être également pour des projets de construction de formes architecturales traditionnelles ou nouvelles. Elles font, dans tous les cas, l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. 6.— Applications du présent règlement aux situations et constructions existantes

Les situations existantes restent acquises tant qu'elles ne représentent pas une gêne notable pour l'intérêt général, l'hygiène ou la sécurité publique.

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

Art. 7.— Composition du dossier du plan général d'aménagement

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune de Papara est composé de 7 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n° 1, rapport de présentation du 10 avril 2002 ;
- pièce n° 2, règlement n° 324-D/AU.EP du 7 février 2003 ;
- pièce n° 3, plan de zonage général n° 576-E à l'échelle 1/20.000e du 7 février 2003 ;
- pièce n° 4, plan de zonage partiel n° 576-F à l'échelle 1/5.000e du 7 février 2003 ;
- pièce n° 5, plan de zonage partiel n° 576-G à l'échelle 1/5.000e du 7 février 2003 ;
- pièce n° 6, plan des emprises réservées n° 576-H à l'échelle 1/5.000e du 7 février 2003 ;
- pièce n° 7, plan des emprises réservées n° 576-I à l'échelle 1/5.000e du 7 février 2003.

Art. 8.— Normalisation des routes et voies de circulation dans la commune

L'ensemble des voies de la commune inscrites au cadastre est normalisé suivant les considérations générales suivantes et le tableau ci-dessous. Cette réglementation doit prévaloir également pour toute création de voirie nouvelle, à l'occasion notamment de futures urbanisations.

Une ou plusieurs voies de désenclavement pourront être exigées, pour permettre d'accéder aux lots ou d'évacuer la population de l'ensemble de la zone, en cas de sinistre ou catastrophe bloquant l'accès principal.

Aménagement des voies :

Toutes les voies doivent être aménagées pour permettre en toute sécurité la circulation des piétons et des véhicules ainsi que la pose et l'entretien des réseaux.

La pente longitudinale des voiries ne peut excéder 12 %.

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres sauf si les conditions topographiques l'imposent. Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 16 mètres permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères sans accès sur les parcelles privées.

Les emprises données ci-dessous sont les emprises courantes, hors les points particuliers tels que carrefours, voies complémentaires, élargissements ponctuels et aménagements spéciaux rendus nécessaires par la configuration des lieux ou les contraintes de circulation, desserte ou stationnement.

Le plan des emprises réservées précise l'emplacement et les emprises des voies à élargir ou à créer.

Tableau n° 1 : Normalisation des voiries de la commune de Papara

Dénomination	Type	Emprise	Bande de roulement
Route de ceinture en centre-ville		15,00	variable
Route de ceinture hors centre-ville		12,00	2 x 3,50
Voie principale de desserte des vallées ou des hauteurs		10,00	2 x 3,00
Voie primaire correspondant à une urbanisation nouvelle		8,00	5,00 mini
Voies diverses	Voie de desserte, chemin d'exploitation	5,00	4,00
	Sentier de randonnées piétons, VTT ou équestres	2,00	
	Chemins piétons et piste cyclable	5,00	
	Piste cyclable	3,00	
	Accès à la mer et cheminements piétons en plaine	3,00	

Bande de roulement :

La mise en place d'un revêtement est obligatoire pour toutes les routes dont la pente longitudinale est supérieure à 8 %, les opérations de lotissement comportant un nombre minimal de 5 logements, les lotissements industriels, les accès à des zones commerciales et à des établissements touristiques.

Trottoirs :

Les trottoirs sont obligatoires en zone urbaine au moins d'un côté de la chaussée sauf pour les voies de desserte à très faible circulation dont l'emprise ne le permettrait pas. Ils doivent être revêtus et recevoir un mobilier urbain (protections, bancs, poubelles) à proximité des écoles et le long des itinéraires les plus fréquentés par les piétons.

Accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite :

La voirie du centre-ville doit comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite, conformément au code de l'aménagement de la Polynésie française (titre 3, chapitre 2)

Collecte des eaux de ruissellement :

En centre-ville, la collecte des eaux de ruissellement et leur évacuation se fera à terme par un réseau d'égout souterrain sous chaussée ou trottoir. En dehors de ces zones, dans les secteurs urbanisés, la collecte et l'évacuation se font par des fossés maçonnés et couverts situés en limite de voiries.

En zones non urbanisées, il est prévu des fossés qui peuvent ne pas être maçonnés, ni couverts, le long de toute voie, chemin, sentier.

Art. 9.— Stationnement

Le stationnement des véhicules à deux ou quatre roues correspondant à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs, notamment en centre-ville.

En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur doit porter sur un autre terrain situé dans le voisinage immédiat les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve, soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement.

A défaut de cette solution, il doit s'engager à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 mètres carrés par véhicule particulier comprenant la place proprement dite et l'aire de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires sera déterminé en fonction des normes suivantes :

- une, deux ou trois places pour un logement (à préciser suivant les zones) ;
- une place supplémentaire pour 10 lots pour les visiteurs dans les lotissements résidentiels ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectée aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises ;
- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement. Des emplacements réservés à des utilisateurs spécifiques devront être aménagés sur le site ou à proximité : visiteurs, deux-roues. En complément de ces zones, il devra être aménagé une aire de dépôt "minute" des élèves arrivant par véhicules de transport en commun ou par véhicules individuels.

Des précisions peuvent être apportées pour chaque zone.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement puissent être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés.

La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire à partir de 8 places, des dispositifs de drainage et de traitement des eaux de ruissellement doivent être installés suivant les directives du service de l'hygiène.

La conception des aires de stationnement doit intégrer la mise en place d'arbres à hautes tiges pouvant assurer un ombrage naturel des véhicules.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

UBa

Zone d'urbanisation du centre-ville

Caractère de la zone :

Elle doit être le nouveau centre d'animation de la commune de Papara et constituera un véritable centre-ville. La voirie fera l'objet d'une requalification. En effet, elle sera aménagée pour permettre la circulation à vitesse réduite des véhicules automobiles, ainsi que la création de pistes cyclables et de trottoirs pour les piétons. Une signalisation propre au centre-ville, ainsi que des zones de stationnement et de parking devront également y être prévues.

Article UBa 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UBa 2 ;
- 2° Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;

- 3° L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ;
- 4° Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

Article UBa 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UBa 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- 2° Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- 3° Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4° Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 6° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 7° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.

Article UBa 3.— Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable, d'un chemin piétons ou de la servitude de passage du littoral.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison et pour les établissements scolaires, par les transports de ramassage des élèves.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

Article UBa 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation automobiles et piétonnes.

Article UBa 5.— Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 400 mètres carrés ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 4 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article UBa 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

Toutefois, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UBa 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative acquise d'office, soit en mitoyenneté, soit en contiguïté. Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UBa 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UBa 9.— Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

Article UBa 10.— Hauteur des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- 1° Le nombre de niveaux hors sol est limité à trois dont le dernier niveau en retrait (R + 1 + 1 en retrait) ;
- 2° Elle doit s'inscrire en totalité dans les limites fixées par le gabarit-enveloppe qui se compose successivement :
 - d'une verticale H d'une hauteur de 6,50 mètres ;
 - d'une droite D orientée à 45 degrés vers l'intérieur du terrain prenant son départ au sommet de la verticale permettant la réalisation d'un étage en retrait. Tous les éléments techniques, tels que cages d'escalier ou machineries d'ascenseur, doivent être contenus dans la toiture de la construction délimitée par des pentes à 45° ;
 - elle ne peut dépasser une hauteur maximale de 13 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proche du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont, ou pour certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables. Ces dispositions font l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UBa 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Traitement des façades :

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

D'autre part, sont interdits les murs en parpaings non enduits et les revêtements en enduit de ciment gris ni peints ni teints.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Ouvrages en saillie :

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie.

Les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante, et soient masqués à la vue. Les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture.

Clôtures :

En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté.

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

Article UBa 12.— Stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 mètres carrés, une seconde place de stationnement est prévue ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectée aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement puissent être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés. En outre, les emplacements de stationnement des équipements publics pourront, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

Article UBa 13.— Espaces libres, plantations, espaces boisés

30 % au moins des espaces libres doit être traité en espaces verts et doit faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci doivent être fréquemment entretenues.

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10 % de la superficie du terrain loti. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 150 logements réalisés, il est réservé au minimum 8.000 mètres carrés de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

UBb

Zone urbaine le long de la route de ceinture

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives et individuelles ainsi que des équipements publics ou commerciaux qui sont le complément naturel de l'habitat. La volonté est de densifier moyennement ces quartiers tout en apportant une structure urbaine plus cohérente.

Article UBb 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UBb 2 ;
- 2° Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;
- 3° L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ;
- 4° Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

Article UBb 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UBb 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- 2° Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- 3° Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4° Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 6° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;

- 7° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.

Article UBb 3.— Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable, d'un chemin piétons ou de la servitude de passage du littoral.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison et pour les établissements scolaires, par les transports de ramassage des élèves.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

Article UBb 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci doit obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement imposerait des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

Les ruisseaux et fossés, traversant la zone, doivent être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

Article UBb 5.— Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 400 mètres carrés ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 4 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article UBb 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

Toutefois, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite de propriété.

Article UBb 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UBb 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UBb 9.— Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article UBb 10.— Hauteur des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- 1° Le nombre de niveaux hors sol est limité à deux (R + 1) ;
- 2° Elle ne peut dépasser une hauteur maximum de 9 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur, après obtention de l'avis de la commission des sites et des monuments naturels.

Article UBb 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Traitement des façades :

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

D'autre part, sont interdits :

- les tôles, de quelque nature qu'elles soient, en façade et en pignons, même à titre provisoire ;
- les murs en parpaings non enduits ;
- les revêtements en enduit ciment gris ni peints ni teints.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Ouvrages en saillie :

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie.

Les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leur dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture. Les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté.

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

Article UBb 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 mètres carrés, une seconde place de stationnement est prévue.

Les aires de stationnement reçoivent des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article UBb 13.— Espaces libres, plantations, espaces boisés

30 % au moins des espaces libres doit être traité en espaces verts et doit faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci doivent être fréquemment entretenues.

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10 % de la superficie du terrain loti. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 150 logements réalisés, il est réservé au minimum 8.000 mètres carrés de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire ...).

*UCa**Zone résidentielle du littoral**Caractère de la zone :*

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat individuel. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriété. Ce secteur occupe la zone littorale de la plaine centrale qui ne fait pas partie de la zone du centre-ville.

Le but est de maintenir une bande de résidences basses entourées d'un écran de verdure en bord de mer.

Article UCa 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UCa 2 ;
- 2° Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;
- 3° Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 4° Les lotissements à usage d'habitation.

Article UCa 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCa 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- 2° Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- 3° Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4° Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 6° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 7° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.

*Article UCa 3.— Accès et voirie**Accès :*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable, d'un chemin piétons ou de la servitude de passage du littoral.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison et pour les établissements scolaires, par les transports des élèves.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

*Article UCa 4.— Desserte par les réseaux**Alimentation en eau :*

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation:

A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert.

Les ruisseaux et fossés traversant la zone doivent être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

Article UCa 5.— Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 600 mètres carrés ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 4 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

*Article UCa 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**Route de ceinture :*

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement de la route de ceinture.

Toutefois, certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent être implantées en recul par rapport à cette distance, mais la continuité du cheminement piétonnier doit être assurée sur la largeur de la parcelle.

Autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

En bordure du littoral :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite de propriété.

Article UCa 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, la contiguïté ou une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UCa 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UCa 9.— Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article UCa10.— Hauteur des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- 1° Le nombre de niveaux hors sol est limité à deux (R + 1) ;
- 2° Elle ne peut dépasser une hauteur maximum de 9 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur. Ces dispositions font l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UCa 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures, est interdit.

Les toitures ont des pentes maximales de 45°.

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 mètres de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

Dans le cas d'une concession maritime à charge de remblais, la clôture doit être implantée au minimum à 3 mètres de l'alignement maritime pour permettre la réalisation de la servitude de passage imposée au pétitionnaire. La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

Article UCa 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 mètres carrés, une seconde place de stationnement sera prévue.

Les aires de stationnement reçoivent des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article UCa 13.— Espaces libres, plantations, espaces boisés

30 % au moins des espaces libres doit être traité en espaces verts et doit faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci doivent être fréquemment entretenues.

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10 % de la superficie du terrain loti. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 150 logements réalisés, il est réservé au minimum 8.000 mètres carrés de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire ...).

*UCb**Zone résidentielle de la plaine et des vallées**Caractère de la zone :*

Cette zone, située entre la zone urbaine dense et les massifs montagneux, est destinée à recevoir de l'habitat individuel et de petits collectifs peu denses et les équipements complémentaires à cet habitat.

Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux voies et aux limites de propriété.

Article UCb 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UCb 2 ;
- 2° Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;
- 3° Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 4° Les lotissements à usage d'habitation.

Les autorisations de travaux immobiliers peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article UCb 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCb 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- 2° Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- 3° Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4° Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;

- 6° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
 7° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;

Article UCb 3.— Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison et pour les établissements scolaires, par les transports de ramassage des élèves.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

Article UCb 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci doit obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement impose des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

Les ruisseaux et fossés traversant la zone doivent être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

Article UCb 5.— Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 600 mètres carrés ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 4 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article UCb 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UCb 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) ou la contiguïté peuvent être admises sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UCb 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UCb 9.— Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Article UCb10.— Hauteur des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- 1° Le nombre de niveaux hors sol est limité à deux (R + 1) ;
- 2° Elle ne peut dépasser une hauteur maximum de 9 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proche du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont ou pour certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables. Ces dispositions font l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UCb 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures, est interdit.

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté.

En limite de voie publique ou privée ou d'emprises publiques, ces clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

Article UCb 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 mètres carrés, une seconde place de stationnement est prévue.

Les aires de stationnement reçoivent des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article UCb 13.— Espaces libres, plantations, espaces boisés

30 % au moins des espaces libres doit être traité en espaces verts et doit faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci doivent être fréquemment entretenues.

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10 % de la superficie du terrain loti. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 150 logements réalisés, il est réservé au minimum 8.000 mètres carrés de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire ...).

UCc
Zone d'habitat dispersé

Caractère de la zone :

Cette zone qui se compose des collines, des plateaux et des thalwegs ayant une faible pente et étant de fait constructible est destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel et les équipements complémentaires. La volonté est d'y maintenir un habitat peu dense qui s'adapte au relief afin de réduire l'impact sur le paysage et de limiter le risque de glissements de terrains.

Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriété.

Article UCc 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UCc 2 ;
- 2° Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;
- 3° Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 4° Les lotissements à usage d'habitation.

Article UCc 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCc 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- 2° Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;

- 3° Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4° Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 6° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 7° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
- 8° L'habitat de type collectif.

Article UCc 3.— Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétons.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant le ramassage des ordures ménagères, les camions de livraison. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

Article UCc 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci doit obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce

dimensionnement impose des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

Article UCc 5.— Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes:

- avoir une superficie minimale de 600 mètres carrés ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 4 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article UCc 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Route de ceinture :

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'alignement de la route de ceinture.

Autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UCc 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimums.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UCc 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UCc 9.— Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Article UCc10.— Hauteur des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- 1° Un seul niveau hors sol (rez-de-chaussée) est autorisé ;
- 2° Elle ne peut dépasser une hauteur maximum de 6 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proche du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont ou pour certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables. Ces dispositions font l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UCc 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations doivent s'intégrer dans le site. Les couleurs extérieures des bâtiments et notamment de leur toiture, doivent se marier harmonieusement aux teintes environnantes.

Les constructions doivent s'adapter le mieux possible au modelé du sol naturel. Les terrassements sont ainsi limités, les réalisations sur pilotis devant être favorisées, notamment dès que la pente du terrain naturel est supérieure à 30 %. Les pilotis dépassant une hauteur de 2 mètres doivent recevoir un masque végétal adapté.

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté.

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux. L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la bande de roulement.

Article UCc 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 mètres carrés, une seconde place de stationnement est prévue.

Les aires de stationnement reçoivent des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article UCc 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

30 % au moins des espaces libres doit être traité en espaces verts et doit faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci doivent être fréquemment entretenues.

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10 % de la superficie du terrain loti. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 150 logements réalisés, il est réservé au minimum 8.000 mètres carrés de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire ...).

UEa

Zone d'équipements publics

Caractère de la zone :

La zone UEa regroupe les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général de la commune.

Elle est également destinée à accueillir les extensions des équipements existants et les emprises pour les équipements futurs.

Article UEa 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions d'équipements publics (scolaires, sportifs, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou services, de stationnement...);
- 2° Les constructions de logements liés au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
- 3° Les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, ...);

- 4° L'aménagement d'installations sportives ;
 5° Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

Article UEa 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UEa 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
 2° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
 3° Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
 4° Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
 5° Les entrepôts ne correspondant pas à une activité installée sur place.

Article UEa 3.— Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable, d'un chemin piétons ou d'une servitude de passage du littoral.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant le ramassage des ordures ménagères, les camions de livraison.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

Article UEa 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert.

Les ruisseaux et fossés traversant la zone doivent être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

Article UEa 5.— Caractéristiques du terrain

Néant.

Article UEa 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Route de ceinture :

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'alignement de la route de ceinture.

Autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UEa 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D = H/2$ avec un recul minimal de 4 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UEa 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UEa 9.— Emprise au sol

Néant.

Article UEa10.— Hauteur des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- 1° Le nombre de niveaux hors sol est limité à trois (R + 2) ;
- 2° Elle ne peut dépasser une hauteur maximum de 13 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Certaines constructions techniques comme les infrastructures sportives peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UEa 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée ou d'emprises publiques, les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la bande de roulement.

Article UEa 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement ;
- une place par logement ;
- des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
- une aire de stationnement pour les deux-roues.

Les aires de stationnement reçoivent des plantations permettant une protection solaire maximale.

En complément de ces zones, il doit être aménagé une aire de dépôt "minute" des élèves arrivant par véhicules de transport en commun ou par véhicules individuels.

Article UEa 13.— Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les aires de jeux et les zones de récréation doivent faire l'objet d'un traitement particulier (plantations d'arbres) afin de garantir un ombrage important.

US

Zone industrielle ou d'activités secondaires

Caractère de la zone :

La zone US comprend les zones industrielles sises au début de la vallée de la Papeiti.

La zone US est destinée à accueillir les activités incompatibles avec l'habitat ou dont le voisinage avec celui-ci n'est pas souhaitable, telles que les activités industrielles ou artisanales, mais aussi les établissements commerciaux dont la nature ou l'importance des stockages n'en font pas le complément naturel de l'habitat. Dans tous les cas, les activités ne devront pas être trop polluantes, compte tenu de la protection des ressources en eau du bassin versant de la vallée de la Papeiti.

Article US 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions ou installations d'activités industrielles, artisanales, commerciales, classées ou non ;
- 2° Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements ;
- 3° Les constructions à usage de services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- 4° Les constructions à usage de stationnement.

Article US 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article US 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- 2° Les lotissements autres qu'industriels ;
- 3° Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 4° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 5° L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non.

Article US 3.— Accès et voirie

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de

lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucune manœuvre, ni stationnement, ni opération de chargement ou déchargement, ne peut se faire sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

Article US 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

A défaut de réseau public d'assainissement, l'ensemble des installations doit être relié à un dispositif d'assainissement collectif, conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci doit obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement impose des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

Les ruisseaux et fossés traversant la zone doivent être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu le long des voies de desserte dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

Article US 5.— Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 400 mètres carrés ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 10 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article US 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques

Article US 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, acquise d'office, en mitoyenneté ou en contiguïté, en respectant les règles de sécurité contre l'incendie. Dans le cas contraire, un prospect minimum de 4 mètres est exigé au droit de la limite séparative.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article US 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article US 9.— Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article US 10.— Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Toutefois, certaines constructions à caractère technique peuvent passer outre à cette recommandation de hauteur. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article US 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée ou d'emprises publiques, les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

Article US 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement, et vient complété par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectée aux activités secondaires ou tertiaires, hors entrepôts annexes ;
- deux places minimum pour chaque entrepôt ou aire de stockage. Chaque lot doit comprendre les espaces nécessaires aux aires de chargement et de déchargement.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement puissent être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés.

Les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des marchandises doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques

Article US 13.— Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les lots doivent être aménagés de telle façon qu'une superficie représentant 10 % au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

L'espace libre situé devant la construction doit être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, en espace minéral comprenant des plantations permettant une protection solaire maximale.

Les espaces libres de toute utilisation doivent être régulièrement entretenus.

UT

Zone touristique ou de loisirs

Caractère de la zone :

La zone UT correspond à des secteurs situés sur la zone du golf de Atimaono et en bord de mer ou du lagon, destinés à recevoir des activités touristiques ou de loisirs.

Elle se caractérise par une multiplicité de ses activités : zone d'implantation hôtelière, espaces de détente, de loisirs, accès publics à la plage, mise à l'eau et stationnement de pirogues et embarcations servant à la pêche.

Article UT 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions à usage touristique, culturel, archéologique, de commerce, de loisirs ou de détente ;
- 2° Les constructions de logements liés au fonctionnement et gardiennage des équipements touristiques ;
- 3° Les travaux de mise en valeur du site ;
- 4° Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

Article UT 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UT 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- 2° Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues ci-dessus ;
- 3° Les installations classées, en dehors des ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 4° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 5° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus dans le cadre de travaux de mise en valeur du site ;
- 6° Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de mise en valeur du site.

*Article UT 3.— Accès et voirie**Accès :*

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et l'entretien du site, les camions de livraison, les autocars et trucks transportant les touristes.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

*Article UT 4.— Desserte par les réseaux**Alimentation en eau :*

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales :

La pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluie sont obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes, de même que sur les parcs de stationnement public.

Article UT 5.— Caractéristiques du terrain

Néant.

Article UT 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal D, de l'alignement de la voie publique ou privée au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D = H/2$ avec un recul minimal de 8 mètres.

En bordure du littoral,

La construction principale doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite de propriété.

Article UT 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal D, des limites séparatives au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D = H/2$ avec un recul minimal de 8 mètres.

Article UT 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UT 9.— Emprise au sol

Pour conserver un environnement naturel, l'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UT 10.— Hauteur des constructions

La construction ne peut dépasser une hauteur maximum de 20 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Néanmoins, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une hauteur plus élevée peut être admise. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UT 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

Article UT 12.— Stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement.

Une aire de stationnement permettant l'accueil des véhicules des visiteurs et des touristes, de même que des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt et stationnement des autocars transportant les touristes) doit être aménagée.

Les aires de stationnement doivent recevoir des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article UT 13.— Espaces libres, plantations, espaces boisés

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, doit être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel.

Des rideaux de végétaux sont plantés afin de masquer les installations techniques.

NCA
Zone agricole protégée

Caractère de la zone :

C'est l'expression de la vocation à dominante agricole de la commune. La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation des terres agricoles en empêchant toute opération massive d'urbanisation et en limitant l'implantation d'habitat.

Article NCA 1.— Types d'occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions agricoles ;
- 2° Les constructions à usage d'habitat liées aux exploitations agricoles et à la transformation de produits agricoles ;
- 3° Les constructions et installations à caractère culturel, archéologique, touristique ou technique ;
- 4° Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres, équestres, de VTT ;
- 5° Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes utilisées pour l'exploitation des terres agricoles ;
- 6° Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits.

Article NCA 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature, non visées à l'article NCA 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions, de toute nature, qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ;
- 2° Les lotissements non agricoles ;
- 3° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
- 4° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 5° Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
- 6° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 7° Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCA 1.

Article NCA 3.— Accès et voirie

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

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

Article NCA 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captage, puits ou forage est admise dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau, et si la nature du sol le permet, les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article NCA 4.— Desserte par les réseaux

La pose de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluie est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu le long des voies de desserte dans les emprises prévues à cet effet.

Article NCA 5.— Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2.000 mètres carrés.

Toutefois, une superficie de 1.000 mètres carrés est admise pour certaines activités agricoles justifiant des besoins limités en superficie.

Article NCA 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Article NCA 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8 mètres minimum.

Article NCA 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Article NCA 9.— Emprise au sol

Néant.

Article NCA 10.— Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NCA 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures, est interdit.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

Article NCA 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article NCA 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone est classé en espace à vocation agricole. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation d'arbres est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

Les terrains doivent être protégés de l'érosion par des pratiques culturales ou des dispositifs permettant d'éviter toute dégradation du sol. Sur les rebords du plateau, une bande de 10 mètres de largeur ne doit pas être cultivée pour éviter la dispersion des produits par lessivage.

NCEc

Zone de protection de captage d'eau

Caractère de la zone :

La zone NCEc est destinée à protéger les captages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Papara dans le but de sauvegarder la qualité des eaux et de les préserver des contaminations de toutes origines. Elle comprend tout le bassin versant en amont du captage et de ses installations. L'implantation de toute activité humaine n'est pas souhaitée, de même que la fréquentation du secteur.

Article NCEc 1.— Types d'occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les ouvrages directement liés au captage et à son fonctionnement ;
- 2° Les installations à caractère culturel, archéologique ou technique ;
- 3° Les travaux de terrassement liés à la réalisation des ouvrages décrits précédemment.

Article NCEc 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NCEc 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions et installations de toute nature sauf celles prévues à l'article NCEc 1 ;

- 2° Toute occupation ou activité qui entraînerait des effets directs ou indirects sur la qualité de l'eau de la rivière ;
- 3° Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et valorisation des sites.

Article NCEc 3.— Accès et voirie

La zone NCEc étant destinée à la protection d'un captage, l'aménagement de voirie ou de chemins nouveaux est interdit. L'ensemble des sentiers existants doit être maintenu à l'état naturel sans revêtement.

Article NCEc 4.— Desserte par les réseaux

Seuls les réseaux liés au captage sont autorisés.

Articles NCEc 5 à NCEc 10.— Néant.

Article NCEc 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux.

Article NCEc 12.— Stationnement

Néant.

Article NCEc 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NCEc est classé espace naturel à conserver et à protéger.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, de la section eaux et forêts du service du développement rural et de l'établissement gestionnaire du réseau d'alimentation en eau.

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, doit être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux sont plantés afin de masquer les installations techniques.

NCEf

Zone de protection de forages d'eau

Caractère de la zone :

La zone NCEf est destinée à protéger les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Papara (forage sis dans le bas de la vallée de la Maruia).

Elle permet une utilisation du sol identique à celle de la zone voisine, complétée de conditions spéciales pour réduire les risques de pollution.

Elle comprend un périmètre de protection concentrique de rayon de 50 mètres centrés autour des forages.

A terme, ces zones devraient disparaître au profit de périmètres de protection des forages, institués par la réglementation territoriale.

Article NCEf 1.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les ouvrages directement liés au forage et à son fonctionnement ;
- 2° Dans les zones NCEf situées à proximité de zones urbaines (UCb et UCc), les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NCEf 2 ;
- 3° Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat.

Article NCEf 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article NCEf 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 2° Les constructions de toutes natures dans les zones NCEf situées à proximité de zones naturelles (N..) ;
- 3° Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- 4° Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 6° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 7° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
- 8° L'enfouissement ou le dépôt de déchets solides, liquides ou organiques de quelque origine que ce soit.

Article NCEf 3.— Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétons.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

Article NCEf 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

A défaut de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations doivent impérativement comporter un dispositif d'assainissement collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur. Pour réduire les risques de pollution, les dispositifs individuels d'assainissement sont interdits.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci doit obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement impose des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

Les ruisseaux et fossés traversant la zone, doivent être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Article NCEf 5.— Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 500 mètres carrés ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 5 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article NCEf 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Les constructions doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise du forage.

Article NCEf 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Les constructions doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise du forage.

Article NCEf 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

Article NCEf 9.— Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

Article NCEf 10.— Hauteur des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- 1° Le nombre de niveaux hors sol est limité à deux (R + 1) ;
- 2° Elle ne peut dépasser une hauteur maximum de 8 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Article NCEf 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

Article NCEf 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- deux places pour un logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 mètres carrés, une seconde place de stationnement est prévue.

Les aires de stationnement doivent recevoir des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article NCEf 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 40 % au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Des rideaux de végétaux sont plantés afin de masquer les installations techniques.

NDa

Zone de site protégé du littoral

Caractère de la zone :

La zone NDa regroupe des terrains situés en bord de mer, essentiellement au début de la commune, pour garder des "fenêtres sur la mer".

La volonté est de sauvegarder le cadre naturel de ces terrains en excluant la réalisation de constructions afin de conserver des zones dans leur état actuel. Des aménagements publics légers sont possibles, notamment à usage touristique ou de loisirs.

Article NDa 1.— Types d'occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions et installations à caractère culturel ;
- 2° Les constructions et équipements touristiques ou de loisirs ;
- 3° L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- 4° Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

Article NDa 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDa 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NDa 1 ;
- 2° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3° Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 4° Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDa 1 ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
- 6° La réalisation de remblais.

Article NDa 3.— Accès et voirie

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

*Article NDa 4.— Desserte par les réseaux**Alimentation en eau :*

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captage, puits ou forage est admise dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau, et si la nature du sol le permet, les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Electricité, téléphone, autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être souterrain.

Article NDa 5.— Caractéristiques du terrain

Néant.

Article NDa 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres.

Article NDa 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8 mètres minimum.

Article NDa 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Article NDa 9.— Emprise au sol

Néant.

Article NDa 10.— Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol est fixé à un (1), soit un rez-de-chaussée uniquement (RdC).

Article NDa 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement composées de haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublée ou non d'un grillage. L'usage de murs pleins est interdit.

Article NDa 12.— Stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement.

Des parcs de stationnement doivent être aménagés aux points majeurs de fréquentation des plages et du littoral, notamment à proximité des équipements de loisirs. Ils doivent comprendre des emplacements réservés aux deux-roues.

Les aires de stationnement reçoivent des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article NDa 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, doit être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux sont plantés afin de masquer les installations techniques.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

NDb**Zone naturelle de moyenne montagne***Caractère de la zone :*

La zone NDb comprend à la fois des zones intermédiaires entre les secteurs urbanisés et la zone naturelle de haute montagne, des terrains faisant interstices entre différents quartiers, et certains plateaux où une urbanisation n'est pas souhaitée dans un avenir proche.

La zone NDb comprend un milieu naturel qui a déjà subi des transformations qui ont partiellement modifié son paysage et sa flore. Cependant, son urbanisation n'est pas voulue afin de maîtriser l'extension urbaine de la commune, de maintenir des zones vertes à proximité des principaux quartiers d'habitat et de limiter les risques engendrés par la réalisation de constructions sur des terrains à forte pente.

Article NDb 1.— Types d'occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

1° Les constructions et installations à caractère culturel, touristique, de loisirs, ou technique ;

- 2° Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
- 4° L'agriculture et la sylviculture sous réserve de limiter les terrassements et dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;
- 5° Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner des nuisances pouvant causer des dommages et des troubles importants aux personnes et éléments naturels tels faune, flore et vestiges archéologiques.

Article NDb 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDb 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDb 1 ;
- 2° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3° Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation ;
- 4° Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDb 1 ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NDb 3.— Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant le ramassage des ordures ménagères, les camions de livraison.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier article 8 du présent règlement.

L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrain, VTT, cheval, piétons, ...) doit faire l'objet d'une définition précise et respectée.

Les chemins et sentiers doivent être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est obligatoire.

Article NDb 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captage, puits ou forage est admise dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau, et si la nature du sol le permet, les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article NDb 5.— Caractéristiques du terrain

25.000 mètres carrés.

Article NDb 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Article NDb 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8 mètres minimum.

Article NDb 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Article NDb 9.— Emprise au sol

Néant.

Article NDb 10.— Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDb 11.— Aspect extérieur

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels. A cet effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement composées de haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublée ou non d'un grillage. L'usage de murs pleins est interdit.

Article NDb 12.— Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article NDb 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NDb est classé espace à vocation naturelle à conserver et à protéger.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, doit être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux sont plantés afin de masquer les installations techniques.

NDf

Zone naturelle de haute montagne

Caractère de la zone :

Composée de terrains de haute et moyenne montagne et de fonds de vallées, la zone NDf constitue un espace naturel encore relativement vierge qu'il convient de préserver en raison de la qualité de ses sites et paysages et de la richesse écologique de la forêt.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées, ce secteur devant permettre avant tout la découverte de la montagne, la valorisation des sites archéologiques, la mise en place de sentiers de randonnées et d'abris ou refuges, l'aménagement de point de vue, tout cela dans le respect total du site.

Toute urbanisation, toute activité agricole ou autre doit être interdite.

Article NDf 1.— Types d'occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions et installations à caractère culturel, touristique, ou technique ;
- 2° Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
- 3° Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
- 4° Les travaux de terrassement liés aux ouvrages précédemment décrits.

Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner nuisance ou insalubrité pouvant causer dommages et troubles importants aux personnes et éléments naturels tels faune, flore et vestiges archéologiques.

Article NDf 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDf 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDf 1 ;
- 2° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3° Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 4° Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDf 1 ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
- 6° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

Article NDf 3.— Accès et voirie

L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement.

L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDf ne peut recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrain, VTT, cheval, piétons, ...) doit faire l'objet d'une définition précise et respectée.

Ils doivent être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est obligatoire.

Article NDf 4.— Desserte par les réseaux

La zone NDf étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées doivent être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène du territoire.

Article NDf 5.— Caractéristiques du terrain

Néant.

Article NDf 6.— Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des limites des chemins et sentiers.

Article NDf 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8 mètres minimum.

Article NDf 8.— Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

Article NDf 9.— Emprise au sol

Néant.

Article NDf 10.— Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDf 11.— Aspect extérieur

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels. A cet effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples. Les constructions s'adaptent très étroitement au profil du terrain naturel. L'emploi de matériaux de récupération pour la construction de bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit. L'ensemble des éléments construits doit faire l'objet d'un entretien régulier garantissant la bonne tenue dans le temps des constructions.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de grillages et de murs pleins est interdit.

Article NDf 12.— Stationnement

Néant.

Article NDf 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NDf est classé espace naturel à conserver et à protéger.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, doit être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux sont plantés afin de masquer les installations techniques.

NDt

Zone de site protégé de Tiamape

Caractère de la zone :

Le plateau de Tiamape est à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son avifaune.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées. La vocation de cette zone est de permettre la découverte de la vallée et de la montagne environnante par la mise en place de sentiers de randonnées, d'abris ou de refuges, l'aménagement de points de vue, tout cela dans le respect total du site.

Article NDt 1.— Types d'occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- 1° Les constructions et installations à caractère culturel, touristique, ou technique ;
- 2° Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ;
- 3° Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
- 4° Les travaux de terrassement liés aux ouvrages précédemment décrits.

Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner de nuisances pouvant causer des dommages ou des troubles importants aux éléments naturels.

Article NDt 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDt 1 précédent, ainsi que :

- 1° Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDt 1 ;
- 2° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3° Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 4° Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDt 1 ;
- 5° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
- 6° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

Article NDt 3.— Accès et voirie

L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier article 9 du présent règlement.

L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDt ne peut recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrain, VTT, cheval, piétons, ...) doit faire l'objet d'une définition précise et respectée.

Article NDt 4.— Desserte par les réseaux

La zone NDt étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées doivent être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

*Articles NDt 5 à NDt 9.— Néant.**Article NDt 10.— Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDt 11.— Aspect extérieur

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels.

Les constructions s'adaptent très étroitement au profil du terrain naturel.

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de grillages et de murs pleins est interdit.

Article NDt 12.— Stationnement

Néant.

Article NDt 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NDt est classé espace naturel à conserver et à protéger.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, doit être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

TITRE III - SERVITUDES

NRI

Servitude liée aux inondations

Caractère :

La zone inondable NRI, qui regroupe un ensemble de terrains jugés particulièrement exposés aux crues des cours d'eau ou des fortes houles, vient se superposer aux autres zones d'urbanisme en imposant des prescriptions supplémentaires. La délimitation des contours de cette zone est basée sur l'observation des phénomènes récents ainsi que sur une étude effectuée par un bureau d'étude. Sur la commune de Papara, elle concerne en priorité la zone de la rivière Taharuu qui a un régime de type torrentiel et qui comporte le plus de risques en cas de fortes crues.

Article NRI 1.— Types d'occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- 1° Les constructions et installations à caractère culturel ou technique ;
- 2° L'aménagement de parc, square, jardins, chemins piétons et cyclables ;
- 3° L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- 4° Les travaux de terrassement liés à ces utilisations.

Certaines constructions répondant au caractère de la zone d'urbanisme initiale peuvent être admises sous réserve de fournir des études techniques précises quant au risque encouru et d'entreprendre les travaux préconisés.

Article NRI 2.— Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NRI 1 précédent, celles visées à l'article 2 de la zone d'urbanisme initiale, ainsi que :

- 1° Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NRI 1 ;
- 2° L'édification de murs de clôtures ;
- 3° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 4° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets.

L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les travaux de modification du sol sont implantés sur des terrains exposés à des risques naturels.

Article NRI 3 à NRI 9

Prescriptions définies par le règlement de la zone d'urbanisme initiale.

Article NRI 10.— Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol est fixé par le règlement de la zone d'urbanisme initiale.

La zone étant inondable, le niveau inférieur du plancher doit être situé à 1 mètre minimum au-dessus de la côte du terrain naturel, la hauteur maximale de la construction n'est pas limitée.

Article NRI 11.— Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Pour laisser libre l'écoulement et la circulation des eaux, l'édification de murs de clôtures est interdite. Seules les clôtures grillagées ou végétales d'une hauteur maximale de 1,20 mètre sont autorisées.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété.

Article NRI 12.— Stationnement

Prescriptions définies par le règlement de la zone d'urbanisme initiale.

Article NRI 13.— Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les bords et les berges des rivières doivent être régulièrement entretenus par les services compétents et les propriétaires.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets de toutes sortes, y compris les déchets verts, sont interdits. Les espaces libres doivent recevoir un traitement paysager.