

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NUMERO SPECIAL

Philippe
MACHAULT-JACQUES

Matahiti 154
N° 24 - Numera Taac

TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI

Matahiti 14
no Tiunu 2005

IMPRIMERIE OFFICIELLE — 43, rue des Poilus-Tahitiens - BP 117 - 98713 PAPEETE — Tél. : 50 05 80 - Télécopieur (Fax) : 42 52 61

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

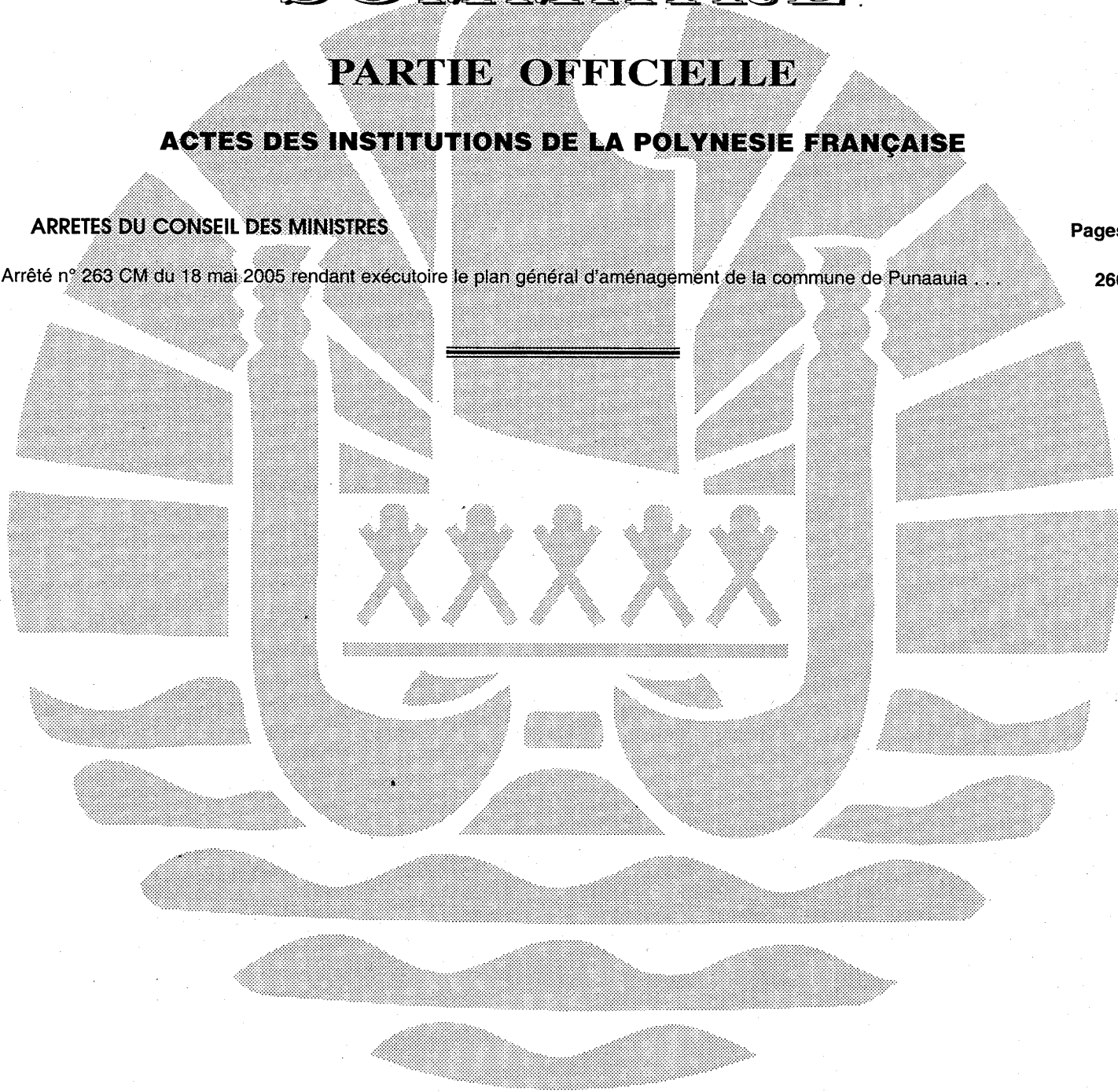
ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Pages

Arrêté n° 263 CM du 18 mai 2005 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Punaauia . . .

266



PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 263 CM du 18 mai 2005 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Punaauia.

NOR : SAU0500908AC

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre du développement durable, chargé de l'aménagement, de l'environnement, de la qualité de la vie et de la prévention des risques naturels,

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 2 PR du 7 mars 2005 portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

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

Vu l'arrêté n° 519 PR du 4 août 1997 ordonnant l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia ;

Vu l'arrêté n° 185 CM du 12 février 2001 ordonnant la relance du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia ;

Vu la délibération municipale n° 56-2002 du 6 juin 2002 approuvant la continuité du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia ;

Vu la délibération municipale n° 57-2002 du 6 juin 2002 approuvant le projet de plan général d'aménagement de la commune de Punaauia ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire dans sa séance du 19 septembre 2003 ;

Vu la délibération municipale n° 96-2003 du 31 octobre 2003 approuvant les modifications supplémentaires du projet de plan général d'aménagement ;

Vu l'arrêté n° 907 MEP du 4 décembre 2003 soumettant à enquête publique le projet de plan général d'aménagement de la commune de Punaauia ;

Vu la délibération municipale n° 1-2005 du 21 janvier 2005 approuvant les modifications du projet de plan général d'aménagement, suite à l'enquête publique ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 18 mai 2005,

Arrête :

Article 1er.— Est rendu exécutoire le plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Punaauia, composé des documents suivants :

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement n° 204-F/AU.EP ;
- pièce n° 3, plan de zonage de l'ensemble de la commune n° 616-1 D, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4, plan de zonage n° 616-2 D, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5, plan de zone de préemption n° 616-3 D, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6, plan de servitude des sites culturels n° 616-4 D, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 7, plan de servitude des sites culturels n° 616-5 D, échelle 1/5 000e.

Art. 2.— Le ministre de l'urbanisme, du logement et des affaires foncières et le ministre du développement durable, chargé de l'aménagement, de l'environnement, de la qualité de la vie et de la prévention des risques naturels, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 18 mai 2005.

Pour le Président, absent :

Le vice-président,
Jacqui DROLLET.

Par le Président de la Polynésie française :

Le ministre de l'urbanisme,
du logement et des affaires foncières,
Gilles TEFAATAU.

Le ministre du développement durable,
Georges HANDERSON.

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE PUNAAUIA

RAPPORT DE PRESENTATION

I - GENERALITES

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

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement n° 204 F/AU.EP ;
- pièce n° 3, plan de zonage de l'ensemble de la commune n° 616-1 D, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4, plan de zonage n° 616-2 D échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5, plan de zone de préemption n° 616-3 D, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6, plan de servitude des sites culturels n° 616-4 D, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 7, plan de servitude des sites culturels n° 616-5 D, échelle 1/5 000e.

Les études préalables à l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia 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 d'une proposition de règlement.

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, schéma d'agglomération de Papeete, plan de déplacement urbain) 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.

A - Les caractéristiques principales de la commune de Punaauia

Les chiffres clés du dernier recensement de 1996 :

- par sa superficie de 75,9 kilomètres carrés, la commune de Punaauia est la sixième commune de Tahiti (7,21 % de la surface de Tahiti) ;
- sa population de 19 524 habitants la classe au troisième rang des douze communes de Tahiti (12,95 % de la population de l'île de Tahiti). La commune a connu un des plus forts taux d'augmentation avec une population qui ne comptait que 5 245 habitants en 1971. Elle a connu un accroissement avec une moyenne annuelle de 2,70 % par an depuis 25 ans (pour un taux moyen de croissance de 1,74 % pour l'île de Tahiti) ;
- sa densité de 257 habitants au kilomètre carré la situe au cinquième rang des communes de Tahiti.

Le recensement de 2001 dont toutes les données ne sont pas exploitables comptabilise une population de 23 706 habitants pour la commune de Punaauia. Ce dernier décompte place toujours Punaauia au troisième rang des douze communes de Tahiti mais resserre les écarts.

Cette commune fait preuve d'un dynamisme remarquable et elle a su, jusqu'à présent, garder son originalité qui en fait une commune "où il fait bon vivre". Elle demeure une commune où prédominent les aspects résidentiels et touristiques, mais également des activités secondaires avec une zone industrielle importante ainsi qu'un pôle culturel avec l'université du Pacifique. La première grande surface de la Polynésie française s'est également implantée sur Punaauia (site de Outumaoro).

L'extension de la zone urbaine du grand Papeete qui va de Mahina à Paea, a entraîné une forte hausse du trafic routier sur cette commune de la côte ouest.

L'ouverture récente de la route des Plaines (RDP) permet désormais de traverser rapidement la commune en évitant l'ancienne route de ceinture (RC) qui était trop étroite. Cette voie rapide réservée à la grande circulation libère donc l'ancienne RC qui va désormais développer une vocation de voirie urbaine desservant ses résidents.

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. Il est fort probable que la commune doive 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, zones de hautes montagnes).

La préservation et la mise en valeur d'un patrimoine culturel riche et diversifié ont été aussi prises en compte.

Pour cela, les principales options du PGA 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 PGA, dans l'attente de la réalisation d'un plan de prévention des risques (PPR) qui ne sera opérationnel que dans quelques années.

B - Les principaux axes du PGA

Création d'un pôle d'attraction touristique et commercial sur la zone littorale de Outumaoro

Cette zone littorale se prête particulièrement bien à de futurs aménagements qui viendront en complément de la grande surface commerciale actuelle. La proximité des grands hôtels et de l'université vont concourir à donner à cette zone une attraction particulière, aussi bien pour les résidents, que pour les touristes. La densification des futurs équipements devra se faire en respectant les prescriptions propres à cette zone classée en zone UBa.

Créer un véritable centre urbain entre la RC et la RDP

Cela passe par la mise en place d'une zone UBb à forte image urbaine. Ainsi, la densité et la hauteur des constructions sont favorisées le long de la RC sur une profondeur d'environ 100 mètres du côté montagne.

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 qui sera élargie pour permettre des stationnements en bordure de voies et un réseau de pistes cyclables.

Des emprises sont portées aux plans pour la réalisation d'un réseau viaire sur l'ensemble de cette zone de plaine. Cela regroupe la réalisation d'un axe majeur qui longera la RDP côté mer. Cela pour permettre une desserte, en toute sécurité, des riverains qui n'auront pas à emprunter la RDP pour rejoindre leur habitation. Cette voie sera renforcée par de nouvelles voies perpendiculaires qui assureront des liaisons avec la RC 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 situés en montagne. 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

Seuls quelques plateaux classés en zone NA recevront une urbanisation. Elle ne pourra se faire qu'au travers d'opérations programmées intégrant la réalisation d'équipements.

Cette zone aura un caractère résidentiel, avec des possibilités de réaliser de petits immeubles collectifs en pied de montagne (UCb/UCc).

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 et/sur est inséré au sein des 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 Punaauia en augmentant l'offre en équipements de proximité

En terme d'équipements, le PGA 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.

Participer à la modernisation des réseaux, services et équipements techniques de la commune

Si le PGA 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 (NCEc) et des forages (NCEf) situés sur la commune. Il est mis en place des zones d'équipement spécifiques servant à l'extension d'un cimetière communal existant (UEc). Enfin, une emprise a été mise en réserve dans le but de réaliser la future station d'épuration de la commune.

Maintenir le potentiel économique de la commune en développant deux 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 dans la vallée de la Matatia et sur Vaioapu accueilleront des activités secondaires peu polluantes (entrepôts, petits ateliers). Des terrains situés dans le bas de la vallée de la Punaruu sont réservés à cet usage. Une extension de la zone industrielle actuelle permettra, à la fois de déplacer des activités pour le moment dispersées sur l'ensemble de la zone urbaine du grand Papeete et qui entraînent souvent des nuisances pour leur voisinage, mais aussi d'attirer de nouvelles entreprises sur la commune. Les emprises classées en zone US doivent recevoir l'extension de la zone en cours de réalisation.

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

L'ensemble des zones ND permet 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 sont classés NDf. Le plateau des Orangers, symbole de l'identité culturelle de Punaauia, a fait l'objet d'un classement particulier antérieur au PGA et qui est évidemment repris.

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. Le règlement du PGA rend nécessaire la saisie du service chargé du patrimoine culturel en cas de construction en zone sensible archéologique.

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.

Les zones NRi prennent en compte les zones inondables connues. Elles regroupent un ensemble de terrains situés en bordure des deux rivières les plus importantes de la commune : Matatia et Punaruu, et sujets aux inondations lors des crues de ces cours d'eau. 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 particulières à réaliser sous réserve de fournir des études techniques précises quant au risque encouru).

Ces zones 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 naturels et prévisibles.

II - PRESENTATION DE CHAQUE ZONE

Deux grands types de zones ont été retenus pour le PGA : les zones d'urbanisation qui commencent par la lettre "U" et les zones naturelles qui commencent par la lettre "N".

A - Les zones d'urbanisation

UBa : Zone urbaine du front de mer de Outumaoro

Le front de mer de Outumaoro doit être le nouveau centre d'animation de la commune de Punaauia. Il sera constitué d'un ensemble de constructions contiguës, parallèles au rivage, séparées du lagon par un grand espace vert public et une route de desserte.

Un grand trottoir en partie couvert soulignera la vocation commerciale du rez-de-chaussée.

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 et de petits immeubles collectifs. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriétés. Ce secteur occupe la zone littorale de la plaine centrale

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 propriétés.

UCc : Zone d'habitat dispersé

Cette zone qui se compose des collines, 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 propriétés.

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.

UEc : Cimetière communal

La zone UEc couvre le secteur du cimetière communal de la pointe des Pêcheurs et de ses extensions.

US : Zone industrielle ou d'activités secondaires

La zone US comprend les zones industrielles de Vaipoo, de Papereu et celle de la vallée de la Punaruu. Elle comprend aussi la zone d'activités secondaires de la Matatia qui regroupe des activités peu polluantes.

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.

USm : Zone d'activité secondaire de Matatia et de Vaiopu

La zone USm comprend la zone d'activités secondaires de la Matatia et de Vaiopu qui regroupe des activités peu polluantes. Elle 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.

UT : Zone touristique ou de loisirs

La zone UT correspond à des secteurs situés en bord de 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.

B - Les zones naturelles

NAA : Future zone du littoral de Outumaoro

La zone NAA de future urbanisation du littoral de Outumaoro est réservée à une opération d'aménagement d'ensemble associant un grand espace vert en bordure du lagon.

L'aménagement et l'équipement d'une zone NAA peuvent se faire par tranche. Dans tous les cas, l'urbanisation devra correspondre à un aménagement cohérent intégrant l'ensemble des équipements nécessaires aux besoins de la zone.

NAB : Future zone d'urbanisation des plateaux

La zone NAB se compose de zones naturelles de plateaux, actuellement non desservis et non équipés, réservées à des opérations d'aménagement d'ensemble. La volonté est d'y maintenir un habitat résidentiel peu dense qui s'adapte au relief.

L'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un lotissement ou par une opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble des équipements nécessaires aux besoins de la zone. L'aménagement et l'équipement d'une zone NAB peuvent se faire par tranche.

NCA : Zone agricole protégée

C'est l'ultime secteur 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. Les activités d'élevage, en raison des nuisances apportées, n'y sont pas autorisées.

NCEc : Zone de protection du captage d'eau

La zone NCEc est destinée à protéger les captages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Punaauia 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 Punaauia.

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 à la pointe Taata, à Outumaoro, Vaipoopoo, Orohiti et au parc du Musée de Tahiti et des îles.

La volonté est de sauvegarder le cadre naturel de ces terrains en excluant la réalisation de constructions afin de conserver des zones de loisirs et d'accès public à la mer. La pointe Taata est également un site culturel à protéger.

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.

NDb : Zone naturelle de haute montagne

Composée de terrains de haute et moyenne montagne et de fonds de vallées, la zone NDb 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 Tamanu

Le plateau de Tamanu, également appelé plateau des Orangers, figure sur la liste des sites classés de la Polynésie française (arrêté de classement n° 865 du 23 juin 1952) en raison de la qualité de ses paysages et de ses orangers sauvages.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées. La vocation de cette zone est de permettre la découverte du plateau 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.

NRi : Zone inondable

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 supplé-

mentaires. 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.

III - MODIFICATIONS DU PGA

Le plan général d'aménagement a été soumis à enquête publique du 5 janvier 2004 au 4 mars 2004.

Après les observations inscrites dans le recueil du commissaire enquêteur et différents cas de figure de demande d'autorisation de travaux immobiliers déposée depuis, les modifications suivantes ont été apportées au PGA :

Sur la réglementation

Titre Ier :

- Saillies ne dépassant pas 1 mètre :

Les prescriptions ont été généralisées par un ajout dans la définition du "prospect".

- Rez-de-chaussée :

La définition a été complétée par l'initiale "R".

- Sites culturels :

Les prescriptions ont été généralisées par l'ajout d'un paragraphe (13) dans l'article 3. Une phrase rappelle toujours la consultation pour avis du service chargé de la culture pour tous les travaux immobiliers situés sur des sites culturels en fin de l'article 1er de chaque zone du titre II.

- Aires de jeux et de loisirs :

Au paragraphe 14 de l'article 3, le maintien ou la création des aires de jeux et de loisirs ont été ajoutées aux espaces verts pour ce qui concerne les cas possibles de refus d'autorisation de travaux immobiliers.

- Situations existantes :

A l'article 6, il a été précisé que les terrains de 450 mètres carrés, issus d'un morcellement antérieur à l'application du PGA demeurent constructibles.

- Normalisation des voiries :

A l'article 8, la bande de roulement des routes à une voie a été ramenée à 3,50 mètres contre 4 mètres précédemment. Dans les cas difficiles de zone montagneuse ou d'amélioration du réseau routier, ces normes ont été assouplies.

Titre II :

- Article 6 :

Dans la zone UBb, il a été précisé que la galerie couverte est exigée en cas d'activité commerciale en rez-de-chaussée.

A la fin de l'article 6 de chaque zone, il a été ajouté que le recul par rapport aux voies se fait après avoir pris en considération sa normalisation.

- Article 7, zones UBa et UBb, bande E :

Les "voies" principales ont été remplacées par des "routes" principales. Le contexte des différents cas de figure liés à la bande E a été précisé.

- Article 10, hauteur des constructions :

La hauteur des constructions a été redéfinie par rapport à un gabarit.

- Article 12, stationnement :

Les exigences en matière de stationnement par logement ont été revues en fonction du nombre de chambres. Des places pour visiteurs dans les lotissements et les immeubles collectifs ont été demandées.

- Article 13, aires de jeux et de loisirs :

La réglementation des zones concernées par la construction d'immeubles collectifs ou de lotissements a été définie de manière plus détaillée.

Le nombre de lots à partir duquel il y a obligation pour le lotisseur de réserver du foncier destiné à des équipements collectifs est passé à 200.

- Zone UCc :

La zone a été nommée "zone résidentielle des plateaux" à la place de "zone d'habitat dispersée des plateaux".

- Zone USm :

A l'article 5, il n'y a plus de surface maximale pour un terrain.

L'article 9 distingue une emprise maximale pour une construction et pour l'ensemble des constructions.

- Zone NAa :

A l'article 2, les lotissements et les immeubles collectifs ont été explicitement interdits.

- Zones NCEc et NCEf :

"c" pour captage et "f" pour forage. Elles remplacent respectivement les zones NCEa et NCEb.

- Zone NRi :

Aux articles 2 et 13, les prescriptions de la zone initiale ont été rajoutées.

Sur le zonage

Route des Coteaux :

Le tracé de la route des Coteaux a été retravaillé et repoussé en hauteur en tenant compte des projets des futurs lotissements.

Zone NAb :

Toutes les zones NAb ont été revues et agrandies. Ces modifications ont tenu compte des projets de lotissement en cours et se sont appuyées sur le parcellaire, à défaut sur les courbes de niveau en partie haute.

Zone NDb :

Les zones NDb ont été réduites étant donné l'augmentation des zones NAb, sans pourtant disparaître complètement, notamment en milieu très pentu ou aux abords de rivière.

Les zones NDb en talus de pied de montagne ont été redéfinies par rapport aux courbes de niveau et lorsque cela est possible, afin de déclasser une portion des parcelles concernées en zone où la construction d'habitation est acceptée.

Déclassement d'après les observations issues de l'enquête publique :

- PK 7,500 - Université :

Face au terrain de sport de l'association Phœnix, la parcelle H1 91, contiguë à la parcelle H1 35 et initialement en zone UEb, a été mise en zone UCb à l'exception d'une bande de 5 mètres longeant la route existante. Cette bande assurera l'élargissement de la route.

- PK 8,700 - Outumaoro marina :

Des parcelles habitées ont été ôtées de la zone UEb pour être inscrites en zone UBb, favorable à l'habitat.

- PK 9,500 - Miri :

Afin de tenir compte des futures extensions de lotissements et lotissements au-delà du lotissement de Miri, la zone UCc a été prolongée plus en amont.

- PK 9,500 - Lotus :

Les "Balcons du Lotus" et les parcelles en contrebas de la route ont été mis en zone UBb.

- PK 9,800 - Te Tavake :

En bord de mer, une propriété privée habitée a été enlevée de la zone NDa pour être classée en zone UCa.

Le talus qui surplombe la mairie a été reclassé en zone UCb.

Une partie de la zone UEb a été mise en zone UBb afin de favoriser le projet d'installation d'entreprises compatibles avec l'habitat.

La zone UCc a été prolongée en amont afin de prendre en compte les projets d'extension du lotissement Te Tavake.

- PK 10,400 - Taapuna :

Dans la boucle de la voie qui mène au lotissement Taapuna, deux parcelles ont été déclassées de la zone NDb à la zone UCc à la demande de la SAGEP.

- PK 10,500 - Iaorana Villa et voisins :

Après discussion avec les propriétaires du Iaorana Villa, il a été convenu que la partie côté montagne sera classée en zone UBb tandis que la partie côté mer sera en zone UT.

La parcelle qui jouxte celle du Iaorana Villa côté Papeete, doit accueillir un projet hôtelier. Elle a donc été mise en zone UT.

- PK 10,500 à 11 - Matatia, NDb et USm :

Différentes demandes ont été exprimées pour un reclassement de terres mises en zone NDb. Les deux zones NDb ont été révisées. Leurs modifications tiennent compte du relief et de la possibilité pour une parcelle d'avoir au moins une partie constructible pour de l'habitat.

La zone USm a été déplacée sur des surfaces moins en pente en contrebas de sa situation initiale.

- PK 11,200 - Terre Tefautea IV :

La terre Tefautea IV, parcelles BE 155, BH17 et CH17, a été mise en zone NAb dans sa partie haute au lieu de NDb (voir zone NAb).

- PK 11,900 - NDa :

Les parcelles M380 à M382 ont été reclassées en zone UCa, étant donné leur caractère privé.

- PK 11,200 à 12 - Terre Vaihi :

Une demande a été formulée pour déclasser en zone constructible la terre Vaihi, parcelle située en section BL du cadastre. Bien que n'ayant pas les références exactes de cette parcelle, les extensions des zones NAb ont pour résultat d'inclure presque toutes les parcelles de la section BL ; les parcelles non concernées par la zone NAb étant en zone UCc.

- PK 12,500 - NCA :

La zone fait l'objet d'une convention du SDR où en échange de la réalisation d'une piste, les signataires s'engagent à poursuivre une activité agricole. Un problème de délimitation parcellaire (terre Fareahi) a conduit à remonter la limite de la zone en contrebas. Le parcellaire fourni par la famille signataire et propriétaire du foncier, a servi de fond pour créer la nouvelle délimitation.

- PK 13 - Punavai :

La parcelle BR 145 qualifiée de "social collectif", initialement en zone UCc, a été mise en zone UEb afin d'assurer la vocation d'équipement collectif à laquelle les résidents du lotissement sont attachés.

Les parcelles situées dans la boucle de la route qui mène au lotissement Punavai, ont été déclassées de UCc à UCb, plus favorable à la construction.

- PK 14,500 - Punaruu :

La zone US a été prolongée en amont pour tenir compte de la réalité des activités existantes.

La zone de captage d'eau - NCEc - du fond de la vallée de la Punaruu a été rajoutée au plan.

- PK 15 - Centre Tamanu :

Initialement en zone UBa (Outumaoro), la zone a été reclassée en zone UBb.

- PK 15,400 - accès plage Toaroto :

Le terrain en amont de l'accès plage à Toaroto a été déclassé en zone NDa afin de conserver le caractère public de la parcelle.

- PK 16,500 - Te Maru Ata :

Une partie de la pente en aval du lotissement Te Maru Ata a été déclassée en zone NDb, ceci d'autant plus que des chutes de pierres ont été rapportées auprès des services municipaux.

- PK 18 - accès plage rivière Vaiaoa :

Le terrain permettant un accès à la plage le long de la rivière Vaiaoa a été déclassé en zone UT, étant donné la fréquentation publique et l'activité mise en place par la famille propriétaire du foncier.

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 (CET)** : 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 mètres.
- 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 imposée entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain. Les saillies, balcons, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul du prospect s'ils ne dépassent pas 1 mètre de largeur.
- Réseaux** : Ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
- Rez-de-chaussée (R)** : Ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).
- Site propre** : Ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.

Servitude : Charge qui grève 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.

ZAC : Zone d'aménagement concerté (voir code de l'aménagement)

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

Le plan général d'aménagement (PGA) s'applique à la totalité du territoire de la commune de Punaauia.

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 (PGA) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues dans le code de l'aménagement de Polynésie française.

5 - Les règles de ce PGA se substituent aux règles de tout plan d'aménagement ou d'urbanisme antérieurs applicables au même territoire.

6 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du PGA de Punaauia 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 - Les autorisations de travaux immobiliers en zone sensible culturelle (voir plan des servitudes des sites culturels), nécessitent l'avis du service chargé du patrimoine culturel. Si cet avis s'avère défavorable, il devra être motivé.

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.

14 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du maintien ou de la création d'espaces verts ou d'aires de jeux et de loisirs correspondant à l'importance du projet immobilier.

15 - 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 (PAD) ou de zone d'aménagement concertée (ZAC) suivant les dispositions du code de l'aménagement de la Polynésie française.

16 - 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 handicapées 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 PGA est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones sont réparties en 21 zones, à savoir :

Zones urbaines :

UBa Front de mer de Outumaoro ;
 UBb Zone urbaine du long de la route de ceinture ;
 UCa Zone résidentielle du littoral ;
 UCb Zone résidentielle des vallées et pieds de montagne ;
 UCc Zone résidentielle des plateaux ;
 UEa Zone d'équipements scolaires ;
 UEb Zone d'équipements publics ;
 UEc Cimetière communal ;
 US Zone industrielle ou d'activités secondaires ;
 USm Zone industrielle ou d'activités secondaires de Matatia ;
 UT Zone touristique ou de loisirs.

Zones naturelles :

NAa Future zone du littoral de Outumaoro ;
 NAb Future zone d'urbanisation des plateaux ;
 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 protégée de Tamanu ;
 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.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia est composé de 5 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement n° 204-F/AU.EP ;
- pièce n° 3, plan de zonage de l'ensemble de la commune n° 616-1 D, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4, plan de zonage n° 616-2 D, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5, plan de zone de préemption n° 616-3 D, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6, plan de servitude des sites culturels n° 616-4 D, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 7, plan de servitude des sites culturels n° 616-5 D, échelle 1/5 000e.

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, principalement sur les plateaux, 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 devront 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 pourra 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.

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

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.

Dénomination	Type	Nombre de voies	Emprise	Bande de roulement
Route de ceinture en centre-ville		2 voies	15 mètres	variable
Route de ceinture hors centre-ville		2 voies	12 mètres	2 x 3,50 mètres
Route principale de desserte des hauteurs et de Outumaoro		2 voies	12 mètres	2 x 3 mètres
Route correspondant à une urbanisation nouvelle et route secondaire de desserte		2 voies	8 mètres	2 x 3 mètres
Voies diverses	Route de desserte, chemin d'exploitation	1 voie	5 mètres	3,50 mètres
	Sentier de randonnées piétonnes, VTT ou équestres	-	2 mètres	
	Chemins piétons et piste cyclable	-	5 mètres	
	Piste cyclable	-	3 mètres	
	Accès à la mer et cheminements piétons en plaine	-	3 mètres	

En cas :

- d'implantation particulièrement difficile en zone montagneuse ;
- d'opérations d'amélioration du réseau routier existant avec des difficultés foncières ou relatives à l'implantation des bâtiments existants, les emprises des routes de desserte peuvent être ramenées aux dimensions suivantes :
 - à 2 voies, elles peuvent être réduites à 6 mètres minimum pour une bande de roulement à 2 x 2,50 mètres minimum ;
 - à 1 voie, elles peuvent être réduites à 3,50 mètres minimum pour une bande de roulement à 2,50 mètres minimum.

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, 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 devront 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'égouts souterrains sous chaussée ou trottoir. En dehors de ces zones, dans les secteurs urbanisés, la collecte et l'évacuation se fera par des fossés maçonnés et couverts situés en limite de voiries.

En zones non urbanisées, il sera prévu des fossés qui pourront 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 devra 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 retiendra 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 obligatoires sera déterminé en fonction des normes suivantes :

- une, deux ou trois places pour un logement (à préciser suivant les zones) ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour trois chambres d'hôtel ;
- une place pour deux lits d'hospitalisation ;
- 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 pourront être apportées pour chaque zone.

Ces dispositions sont cumulatives, il sera toutefois admis que des places de stationnement pourront 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 devront être installés suivant les directives du service de l'hygiène.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

UBa

Front de mer de Outumaoro

Caractère de la zone

Le front de mer de Outumaoro doit être le nouveau centre d'animation de la commune de Punaauia. Il sera constitué d'un ensemble de constructions contiguës, parallèles au rivage, séparées du lagon par un grand espace vert public et une route de desserte.

Un grand trottoir en partie couvert soulignera la vocation commerciale du rez-de-chaussée.

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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 ;
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 un accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable ou d'un chemin piétonnier.

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.

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 devront 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 devra 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 devra 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 automobile et piétonne.

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 minimum de 5 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**Route de ceinture et route principale de desserte*

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres de l'alignement de la route principale de desserte. Une servitude piétonne, constituée d'un grand trottoir dont une partie sera intégrée en tant que galerie couverte, est instituée le long de cette route. La largeur du trottoir est de 5,50 mètres dont 2,50 mètres pour la galerie couverte. La bordure du trottoir est implantée à 5 mètres de l'alignement.

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent être implantées en

recul par rapport à cette distance, mais la continuité de la servitude piétonne 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

*Article UBa 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives**Bande E*

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative sur une profondeur de 17 mètres à compter de l'alignement de la façade sur la route de ceinture ou une route principale de desserte (bande E). Le droit de s'implanter en contiguïté est acquis d'office. A défaut, 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.

Le cheminement piétonnier constitué par le trottoir et la galerie couverte doit être assuré entre les propriétés voisines.

Toutefois, certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. Le retrait est alors laissé libre, mais la continuité du cheminement piétonnier doit être assurée.

Hors et au-delà de la bande E

Les constructions à édifier au-delà de la bande E peuvent être implantées en limite séparative si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté. Dans le cas contraire, 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.

Dans tous les cas

Hors contiguïté et 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, toutes saillies comprises) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article 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 fera 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 50 % de la superficie du terrain.

Article UBa10.— *Hauteur des constructions*

Le nombre de niveaux hors sol est limité à R + 3 + comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 13,50 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ;
- limité en couverture par des plans inclinés de 45°, portés par les plans de façades issus de la contrainte précédente.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

Tous les accessoires tels que cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour les relevés de sécurité contre la propagation des incendies sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Des saillies d'éclairage destinées à l'éclairage des combles sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure directe par les pompiers.

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur. Ces dispositions feront 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 masquées 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 les domaines 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 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra 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*

Des aires de stationnement en épis à 60° pour les visiteurs et clients seront réalisées devant les constructions. Elles recevront des plantations permettant une protection solaire maximale. Le stationnement des autres véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et de préférence en sous-sol.

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

- logement ayant :
 - jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum ;
 - 2 chambres : 1,5 place minimum (arrondi au nombre supérieur) ;
 - 3 chambres : 2 places minimum ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15 % du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;

- pour les lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés 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.

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

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

En cas de constructions d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est 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. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Le nombre de logements non affectés est égal au pourcentage d'aire de jeux et de loisirs non réalisée appliqué au nombre total de logements.

Si la configuration du terrain rend impossible la réalisation de l'aire de jeux et de loisirs, un espace commun clos doit être créé à l'intérieur de l'immeuble collectif, dans les conditions suivantes :

- jusqu'à 10 logements, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 mètres carrés minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres ;

- de 11 à 20 lots, 800 mètres carrés minimum ;
- au-delà de 20 lots, N fois 800 mètres carrés minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 mètres carrés minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots 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 du 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 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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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

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

L'aménagement de toute parcelle devra 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 automobile ou piétonne.

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 5 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*

Route de ceinture et contre-allée de la route des Plaines

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres de l'alignement de la route de ceinture ou de la contre-allée.

Une servitude piétonne, constituée d'une galerie couverte de 2,50 mètres de largeur en rez-de-chaussée des constructions accueillant des activités commerciales, est instituée le long de la route de ceinture.

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent être implantées en recul par rapport à cette distance, mais la continuité de la servitude piétonne 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article UBb 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Bande E

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sur une profondeur de 17 mètres à compter de l'alignement de la façade sur la route de ceinture ou une route principale de desserte (bande E). Le droit de s'implanter en contiguïté est acquis d'office. A défaut, 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. Le cheminement piétonnier constitué par la galerie couverte doit être assuré entre les propriétés voisines.

Hors et au-delà de la bande E

Les constructions à édifier au-delà de la bande E peuvent être implantées en limites séparatives si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté. Dans le cas contraire, 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.

Dans tous les cas

Hors contiguïté et 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 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 fera 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 50 % de la superficie du terrain.

Article UBb10.— *Hauteur des constructions*

Le nombre de niveaux hors sol est limité à R + 4 + comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 16,50 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ;
- limité en couverture par des plans inclinés de 45°, portés par les plans de façades issus de la contrainte précédente.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

Tous les accessoires tels que cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour les relevés de sécurité contre la propagation des incendies sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Des saillies d'éclairage destinées à l'éclairage des combles sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure directe par les pompiers

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 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 masquées à la vue.

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. Les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

Clôtures :

En bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre les domaines 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 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra 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*

Des aires de stationnement pour les visiteurs et clients seront réalisées devant les constructions. Elles recevront des plantations permettant une protection solaire maximale. Le stationnement des autres véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et de préférence en sous-sol.

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

- logement ayant :
 - jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum ;
 - 2 chambres : 1,5 place minimum (arrondi au nombre supérieur) ;
 - 3 chambres : 2 places minimum ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15 % du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- pour les lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés 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,

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

30 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, en espace minéral comprenant 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

En cas de construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est 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. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Le nombre de logements non affectés est égal au pourcentage d'aire de jeux et de loisirs non réalisés appliqués au nombre total de logements.

Si la configuration du terrain rend impossible la réalisation de l'aire de jeux et de loisirs, un espace commun clos doit être créé à l'intérieur de l'immeuble collectif, dans les conditions suivantes :

- jusqu'à 10 logements, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 mètres carrés minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres ;
- de 11 à 20 lots, 800 mètres carrés minimum ;
- au-delà de 20 lots, N fois 800 mètres carrés minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 mètres carrés minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots 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 qui occupe la zone littorale de la plaine centrale est destinée à recevoir de l'habitat individuel et de petits immeubles collectifs. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriétés. La volonté 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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 piéton 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.

À défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront 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 devra 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 devront être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

L'aménagement de toute parcelle devra 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 automobile ou piétonne.

Article UCa 5.— *Caractéristiques du terrain*

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

- avoir une superficie minimale de 450 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 UCa 6.— *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Route de ceinture

Les constructions doivent être implantées à 8 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

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 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, la contiguïté ou une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peuvent être admises sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fera 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 fera 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 UCa 10.— *Hauteur des constructions*

Le nombre de niveaux hors sol est limité à R + 2 + comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 10 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ;
- limité en couverture par des plans inclinés de 45°, portés par les plans de façades issus de la contrainte précédente.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

Tous les accessoires tels que cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour les relevés de sécurité contre la propagation des incendies sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Des saillies d'éclairage destinées à l'éclairage des combles sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure directe par les pompiers.

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 auront des pentes maximales de 45°.

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, ces 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 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 obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- logement ayant :
 - jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum ;
 - 2 chambres : 1,5 place minimum (arrondi au nombre supérieur) ;
 - 3 chambres : 2 places minimum ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15 % du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- pour les lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot.

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

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

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

En cas de construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est 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. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre

de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Le nombre de logements non affectés est égal au pourcentage d'aire de jeux et de loisirs non réalisée appliqué au nombre total de logements.

Si la configuration du terrain rend impossible la réalisation de l'aire de jeux et de loisirs, un espace commun clos doit être créé à l'intérieur de l'immeuble collectif, dans les conditions suivantes :

- jusqu'à 10 logements, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 mètres carrés minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres ;
- de 11 à 20 lots, 800 mètres carrés minimum ;
- au-delà de 20 lots, N fois 800 mètres carrés minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 mètres carrés minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots 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 des vallées et pieds de montagne

Caractère de la zone

Cette zone située entre la zone urbaine dense et les plateaux 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 propriétés.

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 projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 piéton.

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 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 devront 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 devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra 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 devront être prévus.

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

L'aménagement de toute parcelle devra 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 automobile ou piétonne.

Article UCb 5.— *Caractéristiques du terrain*

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

- avoir une superficie minimale de 450 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 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article UCb 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. Les balcons, saillies, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance D s'ils ne dépassent pas 1 mètre de largeur.

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 fera 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 fera 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 40 % de la superficie de la parcelle.

Article UCb10.— *Hauteur des constructions*

Le nombre de niveaux hors sol est limité à R + 3 + comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 13,50 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ;

- limité en couverture par des plans inclinés de 45°, portés par les plans de façades issus de la contrainte précédente.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

Tous les accessoires tels que cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour les relevés de sécurité contre la propagation des incendies sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Des saillies d'éclairage destinées à l'éclairage des combles sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour de raisons d'accessibilité extérieure directe par les pompiers.

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, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R + 4 + comble au maximum). Ces dispositions feront 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 les domaines 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 mètre 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.

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 obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- logement ayant :
 - jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum ;
 - 2 chambres : 1,5 place minimum (arrondi au nombre supérieur) ;
 - 3 chambres : 2 places minimum ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15 % du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- pour les lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot.

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

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

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

En cas de construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est 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. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Le nombre de logements non affectés est égal au pourcentage d'aire de jeux et de loisirs non réalisée appliqué au nombre total de logements.

Si la configuration du terrain rend impossible la réalisation de l'aire de jeux et de loisirs, un espace commun clos doit être créé à l'intérieur de l'immeuble collectif, dans les conditions suivantes :

- jusqu'à 10 logements, 25 mètres carrés habitables minimum ;

- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 mètres carrés minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres ;
- de 11 à 20 lots, 800 mètres carrés minimum ;
- au-delà de 20 lots, N fois 800 mètres carrés minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 mètres carrés minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots 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 résidentielle des plateaux**Caractère de la zone*

Cette zone qui se compose des collines, 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 résidentiel de qualité, 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 propriétés.

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 ;
5. L'habitat de type collectif en flanc de montagne, dans le respect du relief.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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.

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 piéton.

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 :

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

La voie principale de desserte des hauteurs devra avoir une emprise suffisante pour permettre la desserte des véhicules et des piétons et le passage des fluides et des réseaux pour la totalité de la zone. Le schéma de voirie devra prévoir une ou plusieurs voies de désenclavement 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.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Toutes les

voiries desservant les lots doivent être obligatoirement revêtues.

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 devront 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 devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra 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 devront être prévus.

L'aménagement de toute parcelle devra 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 automobile ou piétonne.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article UCc 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. Les balcons, saillies, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance D s'ils ne dépassent pas 1 mètre de largeur.

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 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 fera 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 40 % de la superficie de la parcelle.

Article UCc 10.— *Hauteur des constructions*

Le nombre de niveaux hors sol est limité à R + 2 + comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 13,50 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ;
- limité en couverture par des plans inclinés de 45°, portés par les plans de façades issus de la contrainte précédente.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

Tous les accessoires tels que cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour les relevés de sécurité contre la propagation des incendies sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Des saillies d'éclairage destinées à l'éclairage des combles sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour de raisons d'accessibilité extérieure directe par les pompiers.

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, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R + 4 + comble maximum). Ces dispositions feront 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, devront se marier harmonieusement aux teintes environnantes.

Les constructions doivent s'adapter le mieux possible au modelé du sol naturel. Les terrassements seront 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 devront 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 les domaines 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 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. L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra 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 obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- logement ayant :

- jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum ;
- 2 chambres : 1,5 place minimum (arrondi au nombre supérieur) ;
- 3 chambres : 2 places minimum ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15 % du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- pour les lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot.

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

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

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

En cas de construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est 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. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Le nombre de logements non affectés est égal au pourcentage d'aire de jeux et de loisirs non réalisée appliqué au nombre total de logements.

Si la configuration du terrain rend impossible la réalisation de l'aire de jeux et de loisirs, un espace commun clos doit être créé à l'intérieur de l'immeuble collectif, dans les conditions suivantes :

- jusqu'à 10 logements, 25 mètres carrés habitables minimum,

- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 mètres carrés minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres ;
- de 11 à 20 lots, 800 mètres carrés minimum ;
- au-delà de 20 lots, N fois 800 mètres carrés minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 mètres carrés minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots 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 scolaires**Caractère de la zone*

La zone UEa regroupe les emprises des établissements scolaires existants et les terrains devant recevoir de nouveaux établissements scolaires ou les extensions des bâtiments existants.

Cette zone permet aussi d'accueillir les infrastructures complémentaires des établissements scolaires (cuisine centrale, équipements sportifs et culturels...).

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 à usage de service et d'équipements publics scolaires et sportifs ;
2. Les constructions de logements liés au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
3. Les installations classées directement nécessaires aux établissements scolaires ;
4. L'aménagement d'installations sportives ;
5. Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UEa 1 ;
3. L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bâtiments d'éducation ;
4. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement des caravanes.

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 ou d'un chemin piéton.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des bâtiments et des équipements 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 des locaux, les camions de livraison et les transports scolaires.

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 devront 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 devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-

ci devra 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 devront être prévus. Les ruisseaux et fossés traversant la zone devront être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

Tout aménagement devra 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 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 automobile ou piétonne, de même que sur les parcs de stationnement publics.

Article UEa 5.— Caractéristiques du terrain

Néant.

Article UEa 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.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article UEa 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, un prospect minimum de 4 mètres est exigé au droit de la limite séparative.

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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UEa 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 50 % de la superficie de la parcelle.

Article UEa 10.— *Hauteur des constructions*

Le nombre de niveaux hors sol est limité à R + 3 + comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 13,50 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ;
- limité en couverture par des plans inclinés de 45°, portés par les plans de façades issus de la contrainte précédente.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

Tous les accessoires tels que cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour les relevés de sécurité contre la propagation des incendies sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Des saillies d'éclairage destinées à l'éclairage des combles sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour de raisons d'accessibilité extérieure directe par les pompiers

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proches 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 (R + 4 + comble au maximum). Ces dispositions feront 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.

L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit. L'ensemble des éléments construits devra faire l'objet d'un entretien régulier garantissant la bonne tenue dans le temps des constructions.

Les toitures auront des pentes maximales de 45°.

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie, la limite entre les domaines 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 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

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 ;
- deux places par logement ;
- des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
- une aire de stationnement pour les deux roues.

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

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.

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

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

*UEb**Zone d'équipements collectifs**Caractère de la zone*

La zone UEb regroupe les infrastructures et équipements satisfaisant les besoins collectifs 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 UEb 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 collectifs (scolaires, sportifs, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou services, de stationnement, marina...);

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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UEb 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 UEb 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 piéton 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 UEb 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 devront 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 devra 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 devront être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

L'aménagement de toute parcelle devra 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 automobile ou piétonne.

Article UEb 5.— Caractéristiques du terrain

Néant.

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

Route de ceinture

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article UEb 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 UEb 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UEb 9.— *Emprise au sol*

Néant.

Article UEb 10.— *Hauteur des constructions*

Le nombre de niveaux hors sol est limité à R + 4 + comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 16,50 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ;
- limité en couverture par des plans inclinés de 45°, portés par les plans de façades issus de la contrainte précédente.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

Tous les accessoires tels que cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour les relevés de sécurité contre la propagation des incendies sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Des saillies d'éclairage destinées à l'éclairage des combles sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour de raisons d'accessibilité extérieure directe par les pompiers.

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, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R + 4 + comble au maximum). Ces dispositions feront 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 UEb 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 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 devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la bande de roulement.

Article UEb 12.— *Stationnement*

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

- une place pour 30 mètres carrés de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises ;
- deux places par logement ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

Article UEb 13.— *Espaces libres, plantations, espaces boisés*

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement paysager recherché comprenant des plantations et être régulièrement entretenus.

L'espace libre situé devant la construction devra 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.

UEc

Cimetière communal

Caractère de la zone

La zone UEc couvre le secteur du cimetière communal de la pointe des Pêcheurs et de ses extensions.

Article UEc 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 ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la concession des installations ;
2. Les installations classées directement nécessaires à l'exploitation des équipements ;
3. Les constructions de logements liés au fonctionnement et au gardiennage des équipements.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UEc 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 autres que celles autorisées à l'article UEc 1 ;
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
5. L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

Article UEc 3.— *Accès et voirie*

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements prévus tant par les piétons que par les véhicules des visiteurs lors des cérémonies ou des simples visites et par les engins de service tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et l'entretien des installations.

Voirie :

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

Articles UEc 4 et UEc 5.—

Néant.

Article UEc 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.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article UEc 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

Articles UEc 8 et UEc 9.—

Néant

Article UEc 10.— *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur maximum de 5 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. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article UEc 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.

L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en retrait pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie.

Article UEc 12.— *Stationnement*

L'aménagement de places de stationnement devra être conçu en nombre suffisant pour permettre un accueil des véhicules lors des cérémonies. Des aires de stationnement devront être aménagées sur le site ou à proximité pour des véhicules de transport en commun.

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

Article UEc 13.— *Espaces libres, plantations, espaces boisés*

Les voies de circulation servant à la desserte des zones d'inhumation ainsi que les allées internes au cimetière devront recevoir des plantations d'arbres de hautes tiges dans le but d'assurer un ombrage naturel des cheminements.

US

Zone industrielle ou d'activités secondaires

Caractère de la zone

La zone US comprend les zones industrielles de Vaipoopoo, de Papereu et celle de la vallée de la Punaruu. Elle 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.

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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 pourra 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 devra 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 devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra 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 devront être prévus.

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

L'aménagement de toute parcelle devra 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 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 automobile ou piétonne.

Article US 5.— *Caractéristiques du terrain*

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

- avoir une superficie minimale de 800 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 20 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 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article US 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, 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 fera 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article US 9.— *Emprise au sol*

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

Article US 10.— *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 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 fera 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 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.

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, complété par les normes suivantes :

- deux places par logement ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés 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.

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 devront être aménagés de telle façon qu'une superficie représentant 20 % au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

L'espace libre situé devant la construction devra 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 devront être régulièrement entretenus.

USm

Zone d'activités secondaires de Matatia

Caractère de la zone

La zone USm comprend la zone d'activités secondaires de la Matatia qui regroupe des activités peu polluantes. Elle 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.

Article USm 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, non classées, possédant les dispositifs nécessaires au traitement de leurs nuisances ;
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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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

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

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

Article USm 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 pourra 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 USm 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 devra 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 devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra 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 devront être prévus.

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

L'aménagement de toute parcelle devra 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 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 automobile ou piétonne.

Article USm 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 USm 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.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article USm 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, 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article USm 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article USm 9.— *Emprise au sol*

L'emprise au sol d'une construction ne peut excéder 800 mètres carrés et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article USm 10.— *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article USm 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.

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

Article USm 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, complété par les normes suivantes :

- deux places par logement ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés 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.

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

Article USm 13.— *Espaces libres, plantations, espaces boisés*

Les lots devront être aménagés de telle façon qu'une superficie représentant 20 % au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

L'espace libre situé devant la construction devra 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 devront être régulièrement entretenus.

UT

Zone touristique ou de loisirs

Caractère de la zone

La zone UT correspond à des secteurs situés en bord de 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 d'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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues ci-dessus ;
2. Les installations classées, en dehors des ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
3. 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 ;
4. 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 ;
5. 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 voisins.

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 devront 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 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 devra 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 automobile ou piétonne, de même que sur les parcs de stationnement publics.

Article UT 5.— *Caractéristiques du terrain*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 5 000 mètres carrés pour l'implantation d'unités hôtelières de standing ;
- 1 000 mètres carrés pour la construction de logements des propriétaires fonciers.

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.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

En bordure du littoral

La construction principale doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite de propriété. L'implantation des bâtiments à usage public pourra s'effectuer sans règles maximales de recul par rapport au domaine public.

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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Une distance minimale devra être laissée en fonction de la nature des établissements, des matériaux de construction et des nécessités notamment en matière de lutte contre l'incendie.

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 fera 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, sur la base d'une place pour trois chambres d'hôtel ;
- des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt et stationnement des autocars transportant les touristes).

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, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel.

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

NAA

Future zone du littoral de Outumaoro

Caractère de la zone

La zone NAA de future urbanisation du littoral de Outumaoro est réservée à une opération d'aménagement d'ensemble associant un grand espace vert en bordure du lagon.

L'aménagement et l'équipement d'une zone NAA peuvent se faire par tranche. Dans tous les cas, l'urbanisation doit correspondre à un aménagement cohérent intégrant l'ensemble des équipements nécessaires aux besoins de la zone.

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

NAA 1.1 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 NAA 2 ;
2. Les constructions et installations à caractère culturel ;
3. Les constructions et équipements touristiques ou de loisirs ;
4. L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
5. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

NAA 1.2 Les opérations ci-dessus mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes :

Tout projet d'aménagement doit :

- s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble de la zone ;
- comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ;
- faire l'objet d'une étude d'impact ;
- être élaboré en accord avec la commune dans le souci d'une intégration satisfaisante avec le PGA.

Toute occupation ou utilisation du sol doit obligatoirement être précédée de la réalisation des ouvrages d'infrastructure et de viabilité conformes au projet d'aménagement approuvé et compatibles avec l'équipement final de la zone.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

Article NAa 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 NAa 1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NAa 1 ;
2. Toute construction ne s'intégrant pas dans un projet d'organisation d'ensemble de la zone ;
3. Les lotissements d'habitation et immeubles collectifs ;
4. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
5. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
6. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NAa 1 ;
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
8. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;

Article NAa 3.— Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, de ramassage des ordures ménagères, etc.

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 :

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Toutes les voiries desservant les lots doivent être obligatoirement revêtues.

Article NAa 4.— Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un 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. 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.

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 devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra obligatoirement être raccordé vers un réseau collectif de collecte correctement dimensionné.

L'aménagement de toute parcelle devra 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 dans les emprises prévues à cet effet. L'ensemble doit être mis en souterrain.

Eclairage :

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

Article NAa 5.— Caractéristiques du terrain

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAa 1.2. précédent.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAa 1.2. précédent.

Article NAa 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAa 1.2. précédent.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAa 1.2. précédent.

Article NAa 9.— *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

Article NAa 10.— *Hauteur des constructions*

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

Toutefois, pour certaines constructions à caractère monumental, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables. Ces dispositions feront 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 NAa 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.

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre les domaines 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 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Article NAa 12.— *Stationnement*

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 :

- logement ayant :
 - jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum ;
 - 2 chambres : 1,5 place minimum (arrondi au nombre supérieur) ;
 - 3 chambres : 2 places minimum ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés 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.

En outre, l'opération d'aménagement devra comprendre la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs le long de la voirie en dehors de l'emprise normale de desserte ou regroupés sur des aires de parkings. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article NAa 13.— *Espaces libres et plantations, espaces boisés*

La zone devra comprendre un grand espace vert en bord de lagon aménagé pour la population de la commune et les touristes. L'ensemble de la voirie principale de desserte du quartier devra comprendre des arbres d'alignement placés sur les trottoirs, de chaque côté de la voie. Ils devront garantir ainsi un ombrage des cheminements piétons.

NAb

Future zone d'urbanisation des plateaux

Caractère de la zone

La zone NAb se compose de zones naturelles de plateaux, actuellement non desservis et non équipés, réservées à des opérations d'aménagement d'ensemble, à savoir zone d'aménagement concerté (ZAC), lotissement, habitat collectif ou groupé. La volonté est d'y maintenir un habitat résidentiel peu dense qui s'adapte au relief.

Dans tous les cas, l'urbanisation doit correspondre à un aménagement cohérent intégrant l'ensemble des équipements, voiries et réseaux nécessaires aux besoins de la zone.

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

NAb 1.1 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 NAb 2 ;
2. Les lotissements à usage d'habitation ;
3. les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public ;
4. Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;
5. Les ouvrages techniques liés aux fonctionnements des services publics.

NAb 1.2 Les opérations ci-dessus mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes :

Tout projet d'aménagement doit :

- s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble de la zone (s'il existe) ;
- comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ;
- faire l'objet d'une étude d'impact ;
- être élaboré en accord avec la commune dans le souci d'une intégration satisfaisante avec le PGA.

Toute occupation ou utilisation du sol doit obligatoirement être précédée de la réalisation des ouvrages d'infrastructure et de viabilité conformes au projet d'aménagement approuvé (s'il existe) et compatibles avec l'équipement final de l'ensemble de la zone.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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

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

1. Toute occupation et utilisation du sol qui rendrait ultérieurement le reste de la zone impropre à l'urbanisation ;
2. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ;
3. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
4. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
5. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
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. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
8. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.

Article NAb 3.— *Accès et voirie*

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, de ramassage des ordures ménagères, etc.

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 :

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

La voie principale de desserte des hauteurs devra avoir une emprise suffisante pour permettre la desserte des véhicules et des piétons et le passage des fluides et des réseaux pour la totalité de la zone. Le schéma de voirie devra prévoir une ou plusieurs voies de désenclavement 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.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Toutes les voiries desservant les lots doivent être obligatoirement revêtues.

Article NAb 4.— *Desserte par les réseaux*

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'alimentation en eau dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. L'opération d'aménagement devra être autonome quant à son alimentation en eau. Dans le cas d'un projet de lotissement privé, les travaux d'alimentation et de distribution en eau seront à la charge de l'opérateur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif 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 collectif d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront 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 collecte et l'évacuation des eaux pluviales provenant des parcelles privées et des équipements communs (voirie, parcs de stationnement, équipements publics) se fera obligatoirement par des fossés correctement dimensionnés, maçonnés et totalement couverts. Ces derniers devront être raccordés à un réseau collectif de collecte capable de supporter cette arrivée supplémentaire. Dans le cas où ce dimensionnement imposerait des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire devront être prévus.

L'aménagement de toute parcelle devra 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 dans les emprises prévues à cet effet. L'ensemble doit être mis en souterrain.

Eclairage :

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

Article NAb 5.— *Caractéristiques du terrain*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAb 1.2. précédent.

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de lotissement, pour être constructibles, les terrains doivent respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- dans le cas d'habitation individuelle ou collective et de l'artisanat :
 - avoir une superficie minimale de 900 mètres carrés ;
 - présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6 mètres ;
 - permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites ;
- dans le cas des équipements collectifs :
 - néant ;
- dans le cas des commerces, des bureaux et des services :
 - avoir une superficie minimale de 2 000 mètres carrés ;
 - présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6 mètres ;
 - permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAb 1.2. précédent.

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de lotissement, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article NAb 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAb 1.2. précédent.

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de lotissement, 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 $D = H$ avec un recul minimal de 4 mètres.

Dans le cas des équipements collectifs, 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.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAb 1.2. précédent.

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de lotissement, 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 fera l'objet d'un avis motivé du maire.

Article NAb 9.— *Emprise au sol*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement défini à l'article NAb 1.2. précédent.

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de lotissement, l'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder :

- dans le cas d'habitation individuelle ou collective : 30 % de la superficie de la parcelle ;
- dans le cas de l'artisanat : 50 % de la superficie de la parcelle ;
- dans le cas des équipements collectifs : néant ;
- dans le cas des commerces, des bureaux et des services : 50 % de la superficie de la parcelle.

Article NAb 10.— *Hauteur des constructions*

Le nombre de niveaux hors sol est limité à R + 2 + comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

- limité en façade par une hauteur de 10,50 mètres, appliqué en tout point de la projection horizontale de l'enveloppe extérieure du bâtiment, structure porteuse comprise. La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel ;
- limité en couverture par des plans inclinés de 45°, portés par les plans de façades issus de la contrainte précédente.

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

Tous les accessoires tels que cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour les relevés de sécurité contre la propagation des incendies sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Des saillies d'éclairage destinées à l'éclairage des combles sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour de raisons d'accessibilité extérieure directe par les pompiers.

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 équipements collectifs, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R + 4 + comble au maximum). Ces dispositions feront 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 NAb 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.

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre les domaines 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 mètre de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Article NAb 12.— *Stationnement*

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 :

- logement ayant :
 - jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum ;
 - 2 chambres : 1,5 place minimum (arrondi au nombre supérieur) ;
 - 3 chambres : 2 places minimum ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15 % du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- pour les lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison d'une place de stationnement minimum par lot ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés 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.

En outre, l'opération d'aménagement devra comprendre la réalisation de places de stationnement réservées aux visiteurs sur les emprises publiques à hauteur d'une place minimum pour 5 logements. Celles-ci pourront être réalisées soit le long de la voirie en dehors de l'emprise normale de desserte, soit regroupées sur des aires de stationnement. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire.

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

Article NAb 13.— *Espaces libres et plantations, espaces boisés*

Les espaces publics tels que place, parc, square... devront disposer d'un aménagement paysager recherché.

L'ensemble de la voirie principale de desserte du quartier devra comprendre des arbres d'alignement placés sur les trottoirs. Ils devront garantir ainsi un ombrage des cheminements piétons.

En cas de constructions d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est 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. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Si la configuration du terrain ne permet qu'une réalisation partielle de l'aire de jeux et de loisirs, elle doit être complétée par la création d'un espace commun clos à l'intérieur de l'immeuble collectif. La surface de l'espace commun clos est définie de la manière suivante :

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Le nombre de logements non affectés est égal au pourcentage d'aire de jeux et de loisirs non réalisée appliqué au nombre total de logements.

Si la configuration du terrain rend impossible la réalisation de l'aire de jeux et de loisirs, un espace commun clos doit être créé à l'intérieur de l'immeuble collectif, dans les conditions suivantes :

- jusqu'à 10 logements, 25 mètres carrés habitables minimum ;
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 mètres carrés habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 mètres carrés habitables minimum.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 mètres carrés minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres ;
- de 11 à 20 lots, 800 mètres carrés minimum ;
- au-delà de 20 lots, N fois 800 mètres carrés minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 mètres carrés minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 200 lots 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...).

NCA

Zone agricole protégée

Caractère de la zone

C'est l'ultime secteur 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. Les activités d'élevage, en raison des nuisances apportées, n'y sont pas autorisées.

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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 activités d'élevage classé ou non ;
6. Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
7. 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 ;
8. 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 voisins.

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 devront 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.

Eaux pluviales :

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 devra 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.

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.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

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 seront 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 sera 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 des plateaux, 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 Punaauia 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.

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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 NCEa étant destinée à la protection d'un captage, l'aménagement de voiries ou de chemins nouveaux est interdit. L'ensemble des sentiers existants devra 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 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.

Article NCEc 12.— *Stationnement*

Néant.

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

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera 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, devra être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront 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 Punaauia.

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 (UB et UC), 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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 piéton.

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 devront 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 devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra obligatoirement être raccordé en aval à 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 devront être prévus.

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

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.

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 fera 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.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

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 fera 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 fera 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 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 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 obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place pour un logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 40 mètres carrés, une seconde place de stationnement sera 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 devront 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 seront 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 à la pointe Taata, Vaipoopoo, Orohiti et au parc du Musée de Tahiti et des îles.

La volonté est de sauvegarder le cadre naturel de ces terrains en excluant la réalisation de constructions afin de conserver des zones de loisirs et d'accès public à la mer. La pointe Taata est également un site culturel à protéger.

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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 devront 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 devra 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 (R).

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 seront 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 devront être aménagés aux points majeurs de fréquentation des plages et du littoral, notamment à proximité des équipements de loisirs. Ils devront comprendre des emplacements réservés aux deux roues.

Les aires de stationnement recevront 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, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera 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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 NDb1 ;
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 piéton.

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 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, chevaux, piétons...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée.

Les chemins et sentiers devront 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 devront 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*

Néant.

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

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

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

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 pourra 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 seront 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 sera 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, devra être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront 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 NDt 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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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

Ils devront 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 sera obligatoire.

Article NDf 4.— *Desserte par les réseaux*

La zone NDf étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront 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 devront 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'adapteront 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 devra 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 seront 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 sera 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, devra être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

NDt

Zone protégée du plateau de Tamanu

Caractère de la zone

Le plateau de Tamanu, également appelé plateau des Orangers, figure sur la liste des sites classés de la Polynésie française (arrêté de classement n° 865 du 23 juin 1952) en raison de la qualité de ses paysages et de ses orangers sauvages.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées. La vocation de cette zone est de permettre la découverte du plateau 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.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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 pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrain, VTT, chevaux, piétons...) devra 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 devront 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'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront 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 sera 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, devra être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

NRi

Zone inondable

Caractère de la zone

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.

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 parcs, squares, jardins, chemins piétons et cyclables ;
3. L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
4. Les travaux de terrassement liés à ces utilisations.
5. Les constructions répondant au caractère de la zone d'urbanisme initiale sous réserve de fournir des études techniques précises quant au risque encouru et d'entreprendre les travaux préconisés.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au service chargé du patrimoine.

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. Les prescriptions définies par le règlement de la zone d'urbanisme initiale ;
3. L'édification de murs de clôtures ;
4. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;

5. 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.

Articles 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 libres 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

Prescriptions définies par le règlement de la zone d'urbanisme initiale.

Les bords et les berges des rivières devront 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 vert, sont interdits. Les espaces libres devront recevoir un traitement paysager.

TARIFS

des Abonnements de l'Imprimerie officielle à compter de Janvier 2004

<i>TARIF en F CFP</i>	TTC	Hors Taxe					
		Nouvelle-Calédonie	France, Andorre et Monaco	Hawaii	USA	Nouvelle-Zélande	Autres Pays d'Europe
	Polynésie française	Voie aérienne					
Numéro.....	201*	265	325	315	345	335	420
Abonnement 6 mois	4 664	5 935	7 880	7 530	8 505	8 255	10 495
Abonnement 1 an.....	8 554	10 785	14 225	13 680	15 465	14 660	19 080

* Frais d'expédition non inclus pour les îles.

