

# JOURNAL OFFICIEL

## DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

### NUMERO SPECIAL

Philippe  
MACFENAUD-JACQUES

Matahiti 155  
N° 12 - Numera Taac

### TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI

Mahana 22  
no Fepuare 2006

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

## SOMMAIRE

### PARTIE OFFICIELLE

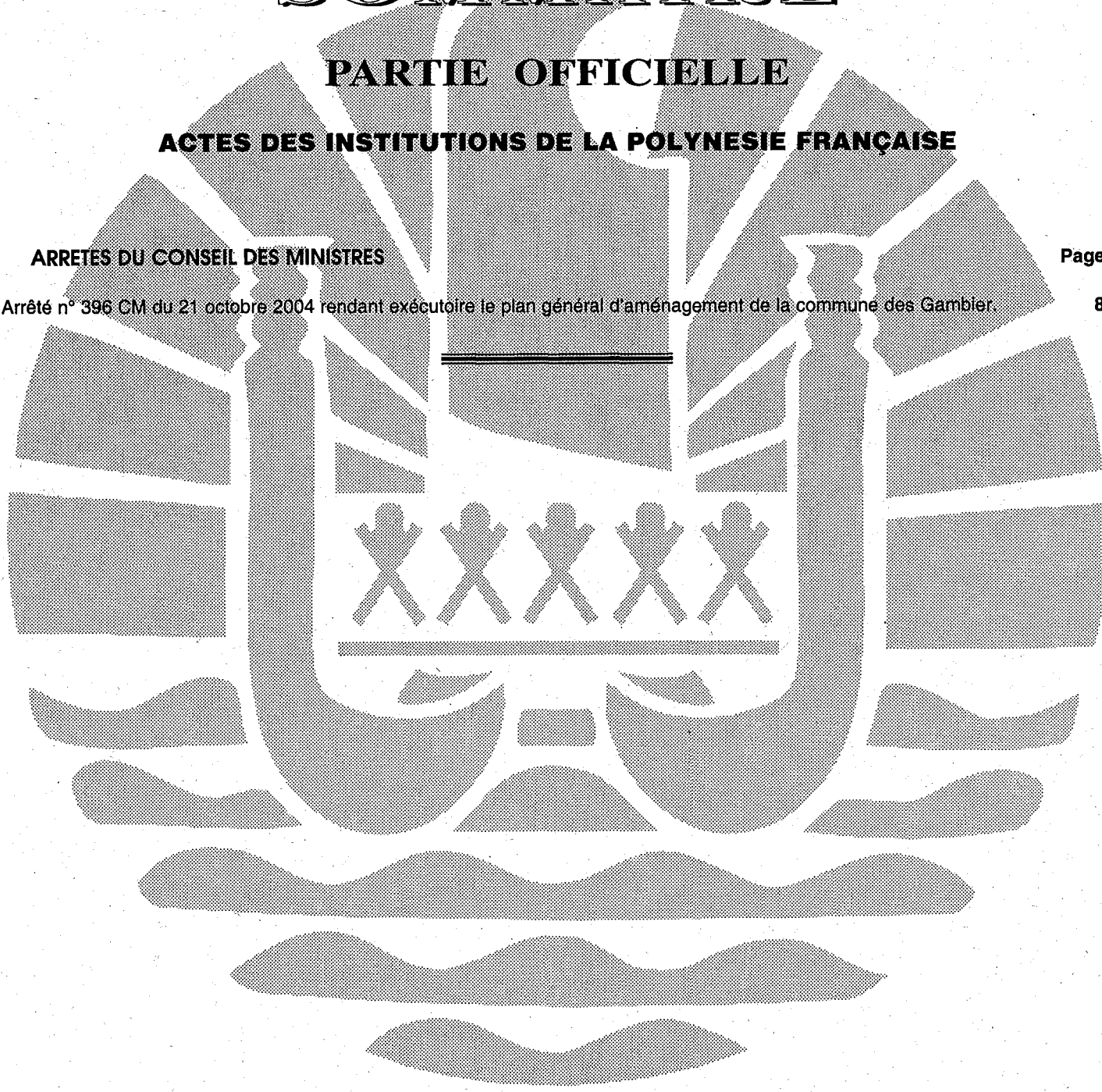
#### ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

##### ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Arrêté n° 396 CM du 21 octobre 2004 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune des Gambier.

Pages

86



# PARTIE OFFICIELLE

## ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

### ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

**ARRETE n° 396 CM du 21 octobre 2004 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune des Gambier.**

NOR : SAU0402021AC

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement et de l'urbanisme,

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° 1 PR du 16 juin 2004 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 la délibération n° 99-22 du 11 juin 1999 demandant l'établissement du plan général d'aménagement de la commune des Gambier ;

Vu l'arrêté n° 1153 PR du 6 octobre 1999 ordonnant le lancement de l'établissement du plan général d'aménagement de la commune des Gambier ;

Vu l'arrêté n° 933 CM du 3 juillet 2003 ordonnant la relance des études d'élaboration du plan général d'aménagement de la commune des Gambier ;

Vu la délibération n° 22-04 du 16 septembre 2004 adoptant le plan général d'aménagement de la commune des Gambier ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 20 octobre 2004,

Arrête :

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

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement ;
- pièce n° 3, plan de zonage de l'ensemble de la commune n° 620, échelle 1/30 000e (1) ;
- pièce n° 4, plan de zonage n° 620-3 Akamaru, échelle 1/5 000e (1) ;
- pièce n° 5, plan de zonage n° 620-2 Aukena, échelle 1/5 000e (1) ;
- pièce n° 6, plan de zonage n° 620-1A Mangareva Nord, échelle 1/5 000e (1) ;
- pièce n° 7, plan des emprises réservées n° 620-1C Mangareva Nord, échelle 1/5 000e (1) ;
- pièce n° 8, plan de zonage n° 620-1B Mangareva Sud, échelle 1/5 000e (1) ;
- pièce n° 9, plan des emprises réservées n° 620-1D Mangareva Sud, échelle 1/5 000e (1) ;
- pièce n° 10, plan de zonage n° 620-4 Taravai, échelle 1/10 000e (1).

Art. 2.— Le ministre de l'aménagement et de l'urbanisme est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 21 octobre 2004,  
Oscar Manutahi TEMARU.

Par le Président de la Polynésie française :  
*Le ministre de l'aménagement  
et de l'urbanisme,*  
Gilles TEFAATAU.

(1) Les pièces n° 3 à n° 10 peuvent être consultées au service de l'urbanisme ou à la mairie des Gambier.

# PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DES GAMBIER

## RAPPORT DE PRESENTATION

Situé à l'extrême sud de l'archipel des Tuamotu et à plus de 1 600 kilomètres de Tahiti, la commune des Gambier comprend quatre entités géographiques :

- l'archipel des Gambier, comportant les îles de Mangareva, Aukena, Akamaru et Taravai ;
- les îles du groupe Actéon ;
- les atolls de Marutea Sud et Maria ;
- Morane.

L'ensemble de la commune recouvre une superficie totale de 35 kilomètres carrés.

### *Les grandes orientations du PGA*

Les multiples réunions tenues sur place ou à Papeete, avec des élus, des techniciens et des habitants dans le cadre du plan général d'aménagement ont permis de définir les grandes orientations pour un développement durable et maîtrisé de la commune :

- 1 - Un développement économique basé sur l'accroissement touristique, la relance de l'agriculture et la création de petites entreprises artisanales ;
- 2 - La mise en valeur et la protection du patrimoine historique ;
- 3 - La préservation du patrimoine naturel ;
- 4 - L'amélioration du cadre de vie, notamment dans le village de Rikitea.

Le tourisme est certainement le principal secteur de développement économique futur des Gambier.

L'archipel a de nombreux atouts que l'on peut rapidement résumer :

- un patrimoine architectural exceptionnel (quasiment unique en Polynésie) ;
- une histoire passionnante ;
- des paysages rassemblant des images des îles hautes et des atolls ;
- des sentiers de randonnées historiques.

Un accroissement touristique permettra de développer des activités directes (prestataires touristiques, artisanat, club de plongée, etc.) et indirectes (agriculture, mécaniciens et électriciens).

### *Les grandes zones du PGA*

Ces quatre grandes orientations se concrétisent dans le zonage et le règlement.

### *1. Le centre urbain de Rikitea UB*

Le centre urbain de Rikitea regroupe l'habitat, les commerces et les principaux équipements publics de l'archipel. La volonté est de densifier cette zone en lui apportant une structure urbaine plus cohérente pour améliorer la circulation automobile et piétonne et la desserte des réseaux.

Plutôt que d'élargir la voie principale qui nécessiterait de couper les majestueux arbres du centre du village et perturberait l'ambiance de la voie sans trottoir typique des Tuamotu, il a été prévu de réaliser une seconde voie en pied de montagne. Cette nouvelle voie permettra également de désengorger le trafic autour de la cathédrale et de desservir de nouvelles zones habitables. En parallèle, des travaux permettront d'assainir la zone inondable en pied de montagne.

Un remblai est prévu le long du rivage de Rikitea pour créer une liaison piétonne entre les différents espaces publics existants : poste, mairie et débarcadère.

### *2. Zone de protection du patrimoine historique NDh*

Une des volontés du PGA est de protéger le patrimoine architectural. Pour cela, les principaux monuments historiques, représentatifs de l'architecture des missionnaires du XIXe siècle, ont été regroupés dans des zones de protection du patrimoine historique.

Ces zones comprennent :

- le centre historique de Rikitea ;
- la zone historique de Rouru ;
- les abords de l'église et du cimetière de Taku ;
- l'ancien village de Aukena ;
- l'ancien village et le secteur de Ana o'Tiki à Akamaru ;
- l'ancien village de Taravai.

La restauration des bâtiments existants et la construction doivent respecter des contraintes techniques de moyens et de modes de faire. La démolition est interdite sans autorisation.

Les perspectives devant la cathédrale et les principales églises sont intégrées dans la zone protégée. Dans un souci d'esthétisme, il est également demandé la mise en souterrain du réseau électrique le long de la voie donnant sur l'entrée principale de la cathédrale.

### 3. Zone résidentielle UC

Bien qu'une volonté de concentrer l'habitat autour du village de Rikitea soit clairement exprimée pour mieux maîtriser la fourniture d'eau ou d'électricité, il n'a pas été retenu d'interdire les constructions dans les autres zones non desservies par le réseau public d'eau potable.

Une zone résidentielle a donc été créée autour des îles entre le bord de mer et la route de ceinture pour recevoir cet habitat. L'alimentation en eau se fera par captage sur les toitures et citernes de stockage, et l'électricité sera assurée par des capteurs solaires.

### 4. Zone d'activités secondaires US

Le développement économique de la commune passe également par la création d'entreprises. De nombreux jeunes ont reçu des formations de bon niveau en mécanique ou en ébénisterie mais bien peu se sont établis, car aucune infrastructure d'accueil n'existait. Dans le PGA, est prévue l'installation d'une zone d'activités à l'emplacement de l'ancien abri antiatomique qui accueillera des ateliers, des établissements commerciaux et des ateliers relais.

La réalisation d'une marina en bord de mer permettra de regrouper les ateliers de réparations terrestres et navales dans un même lieu.

### 5. Zone d'équipement UE

La zone UE accueille les équipements publics ou d'intérêt général et les équipements culturels et sportifs majeurs de la commune.

### 6. Zone touristique et de loisirs UT

Dans le souci de développer l'activité touristique, il a été décidé de classer en zone touristique plusieurs emplacements susceptibles d'accueillir des pensions de famille ou des équipements de loisirs. Ces zones se trouvent en bord de lagon sur la rive est de Mangareva, le long de la grande plage de Aukena et sur quelques motu périphériques.

### 7. Zone agricole NCA

Le sol et le climat sont propices à l'agriculture. Le PGA a recensé de nombreux terrains aisément exploitables dans la plaine côtière entre la route de ceinture et le pied de la montagne (côte de niveau 25 mètres). La volonté est de permettre un développement et une valorisation de ces terres à potentiel agricole.

Les constructions à usage d'habitat sont toutefois autorisées dans cette zone.

### 8. Zone de protection de forage d'eau NCEf

Une zone de protection a été prévue pour protéger les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune des risques de pollution.

La commune assure déjà la maîtrise foncière.

### 9. Zone de protection de gisements de matériaux NCM

Les travaux de réhabilitation du patrimoine architectural et historique des Gambier nécessiteront la fourniture de

nombreux mètres cubes de pierres. Plutôt que de répartir l'extraction sur une multitude de petits sites, ce qui aurait eu un impact important sur le paysage, il a été retenu d'exploiter deux sites d'extraction situés dans la partie ouest de l'île de Mangareva, dans une zone actuellement très peu fréquentée.

### 10. Zone de site protégé NDa

Le PGA prévoit de protéger de nombreux espaces naturels en raison de la qualité de leur paysage, de leur avifaune ou de leurs richesses archéologiques.

Ces zones se composent de :

- zones de sites naturels : la pointe Matai'utea, les monts Duff et Mokoto, la plage de Atuitui à Mangareva, la grotte percée de Aukena, l'îlot Makapu et de nombreux motu ;
- zones de sites culturels : les hauteurs de Gatavake, l'îlot Agakaitai et l'ensemble de l'île de Temoe ;
- réserves d'oiseaux : les îlots Manui, Kamaka et Makaroa, et certains îlots des îles Actéon ;
- les principaux pavés et sentiers forestiers réaménagés au temps des missionnaires ont été protégés dans le PGA. Ils constituent d'excellents sentiers de randonnées.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement restreintes afin de protéger ces milieux extrêmement fragiles.

Il est proposé que le motu à l'ouest de Akamaru soit déclassé de zone touristique (UT) en zone de site protégé (NDa). Ce motu offre une vue panoramique sur les Gambier qui attire les touristes. La réalisation d'une structure hôtelière risquerait de restreindre la visite de ce site.

Les motu doivent être protégés mais permettre des activités de détente et de loisirs.

### 11. Zone naturelle de montagne NDf

Composée de terrains de montagne, la zone naturelle de montagne (NDf) constitue un espace naturel boisé qu'il convient de préserver pour assurer la consolidation des sols et maintenir le rôle de rétention de l'eau de la forêt.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées, ce secteur devant permettre la mise en place de sentiers de randonnées, l'aménagement d'abris et de points de vue.

### 12. Zones à risques NRg

L'amélioration du cadre de vie passe également par la protection de la population vis-à-vis des risques naturels.

Certains terrains situés au pied du mont Duff sur lequel existe un risque naturel de glissement de terrain ont été classés en zone de glissement de terrain (NRg). La délimitation des contours de cette zone est basée sur l'observation des glissements qui se sont produits précédemment. En raison du risque encouru, la plupart des constructions y sont interdites.

Pour tenir compte des fortes houles, le plancher haut des maisons situées en bord de mer doit être à 0,80 mètre du sol.

## REGLEMENT

### TITRE Ier - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 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 déterminée par le code de l'aménagement de la Polynésie française et imposée entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain.
- Réseaux** : ensemble des canalisations, ligne électrique, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
- Rez-de-chaussée** : ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).
- Site propre** : ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.
- Servitude** : charge qui 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 des Gambier : Mangareva, Aukena, Akamanu, Taravai, les îlots et motu, Temoe, Morane, Maria, Marutea Sud, les îles Actéon.

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'habitations 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 antérieur applicable au même territoire.

6 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du PGA des Gambier 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 contrariaient 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.

12 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

14 - La réalisation d'opérations concertées telles que rénovation urbaine, secteur à remodeler, lotissement social, opération spéciale, etc., nécessitant des changements importants dans les prescriptions de zone, est possible à condition de s'insérer dans le cadre de la procédure des plans d'aménagement de détail (PAD) ou de zone d'aménagement concertée (ZAC) suivant les dispositions du code de l'aménagement de la Polynésie française.

15 - La voirie, les établissements recevant du public, ainsi que les grands programmes d'habitation doivent comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite (code de l'aménagement de la Polynésie française).

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

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 13 zones, à savoir :

*Zones urbaines :*

- UB : centre urbain de Rikitea ;
- UC : zone résidentielle ;
- UE : zone d'équipement ;
- UEc : cimetière ;
- US : zone d'activités secondaires ;
- UT : zone touristique ou de loisirs.

*Zones naturelles :*

*NCA* : zone agricole protégée ;  
*NCEf* : zone de protection de forage d'eau ;  
*NCM* : zone de protection de gisement de matériaux ;  
*NDA* : zone de site protégé ;  
*NDf* : zone forestière ;  
*NDh* : zone de protection du patrimoine historique ;  
*NRg* : zone de glissements de terrain.

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

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

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

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

*Art. 5.— Adaptations mineures*

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

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

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

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

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

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

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune des Gambier est composé de 9 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement n° 309 AU.EP ;
- pièce n° 3, plan de zonage de l'ensemble de la commune n° 620 échelle 1/30 000e ;
- pièce n° 4, plan de zonage n° 620-3 Akamaru, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5, plan de zonage n° 620-2 Aukena, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6, plan de zonage n° 620-1A Mangareva Nord, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 7, plan des emprises réservées n° 620-1C Mangareva Nord, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 8, plan de zonage n° 620-1B Mangareva Sud, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 9, plan des emprises réservées n° 620-1D Mangareva Sud, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 10, plan de zonage n° 620-4 Taravai, 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.

*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 des Gambier*

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	Emprise
Route de ceinture et voie principale		8,00
Voie primaire correspondant à une urbanisation nouvelle		8,00
Voies diverses	Voie de desserte, chemin d'exploitation	5,00
	Sentier de randonnées piétons, VTT ou équestres	2,00
	Chemin piétonnier et piste cyclable	5,00
	Piste cyclable	3,00
	Accès à la mer et cheminements piétons en plaine	3,00

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

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

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

En zones non urbanisées, il est prévu des fossés le long de toute voie, chemin et 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.

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 est déterminé en fonction des normes suivantes :

- une par logement ;
- une seconde place de stationnement pour les logements d'une surface supérieure à 150 mètres carrés ;
- une place supplémentaire pour 10 lots pour les visiteurs dans les lotissements résidentiels ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.) ;
- 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, etc. 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 est 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 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

### UB

#### Centre urbain de Rikitea

##### *Caractère de la zone*

Le centre urbain de Rikitea regroupe l'habitat, les commerces et les principaux équipements publics de l'archipel.

La volonté est de densifier cette zone en lui apportant une structure urbaine plus cohérente pour améliorer la circulation automobile et piétonne et la desserte des réseaux (eau, électricité, etc.) tout en conservant les éléments structurants existants qui font la particularité de ce village.

Le bord de mer et le secteur de la zone UB située au pied de la montagne, étant facilement inondables, le plancher bas des constructions doit être surélevé.

##### Article UB 1er.— *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 UB 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, risques divers, etc.) ;
- 3 - Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

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

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

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont 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 ;
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol.

#### Article UB 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'un chemin piétonnier ou de la servitude de passage du littoral.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les véhicules de secours et de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et le ramassage des élèves pour les établissements 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 UB 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 :** Les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

**Electricité, téléphone, autres réseaux :** L'ensemble des réseaux de télécommunications, de distribution et de 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 de la voie principale.

#### Article UB 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 et/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 UB 6.— *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

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

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

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la ligne de rivage. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, un recul inférieur peut être admis, sans toutefois être inférieure à 5 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

#### Article UB 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

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

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

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

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

#### Article UB 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 UB 10.— *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage (R + 1).

Compte tenu des risques d'inondation dans le secteur situé entre le pied de la montagne et la route de ceinture, le plan du niveau inférieur du plancher des constructions de ce secteur doit être situé à 0,80 mètre minimum au-dessus de la côte du terrain naturel.

Article UB 11.— *Aspect extérieur*

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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.

*Clôtures* : Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront totalement grillagées ou constituées d'un muret traditionnel plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surélevé éventuellement par une partie grillagée.

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 UB 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, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher dans les établissements recevant du public ou une place pour 5 places assises.

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

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

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

Les espaces libres doivent faire l'objet de traitement de qualité comportant des surfaces ombragées.

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

## UC

## Zone résidentielle

*Caractère de la zone*

Cette zone, située entre le bord de mer et la route de ceinture et sur le plateau de Rouru, est destinée à recevoir de l'habitat individuel et les équipements complémentaires à l'habitat. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriétés.

Article UC 1er.— *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, de tourisme et stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC 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, risques divers, etc.) ;
- 3 - Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

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

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

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du paysage 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'ouverture et l'exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol.

Article UC 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'un chemin piétonnier ou de la servitude de passage du littoral.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les véhicules de secours et de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et le ramassage des élèves pour les établissements 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 UC 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* : 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 le lagon, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

#### Article UC 5.— *Caractéristiques du terrain*

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

- avoir une superficie minimale de 400 mètres carrés ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 5 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

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

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

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

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la ligne de rivage. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, un recul inférieur peut être admis, sans toutefois être inférieure à 5 mètres. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

#### Article UC 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Toutefois, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, la contiguïté réelle des constructions ou une

distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peuvent être admises sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fait l'objet d'un avis motivé du maire.

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

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

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

#### Article UC 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 UC 10.— *Hauteur des constructions*

Compte tenu des risques d'inondation, le niveau inférieur du plancher des constructions doit être situé à 0,80 mètre minimum au-dessus de la côte du terrain naturel. Cette disposition ne concerne pas les constructions du plateau de Rouru.

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage (R + 1).

#### Article UC 11.— *Aspect extérieur*

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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.

*Clôtures* : Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront totalement grillagées ou constituées d'un muret traditionnel plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surélevé éventuellement par une partie grillagée.

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 UC 12.— *Stationnement*

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

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

- une place par logement ;
- une place pour 30 mètres carrés de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.) ;
- 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.

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

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

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

Les espaces libres doivent faire l'objet de traitement de qualité comportant des surfaces ombragées.

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

## UE

### Zone d'équipement

#### *Caractère de la zone*

La zone UE est destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt général et les équipements culturels et sportifs majeurs de la commune afin de renforcer l'offre en activités de loisirs.

Article UE 1er.— *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 d'équipements collectifs, de bureaux ou services ;
- 2 - Les constructions ou ouvrages techniques ;
- 3 - Les installations classées nécessaires à l'activité de la zone ;
- 4 - L'aménagement d'installations sportives ;
- 5 - Les constructions de logements liés au gardiennage des installations.

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

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

- 1 - Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- 2 - Les activités primaires et secondaires incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 3 - L'implantation d'installations agricoles et d'élevage.

#### Article UE 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, et les véhicules de services tels que ceux assurant le ramassage des ordures ménagères et 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 UE 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, s'il existe. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par recueil d'eau de pluie, par captage, puits ou forage est admise dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

*Assainissement* : Les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans le lagon ou les fossés est interdite.

*Electricité, téléphone, autres réseaux* : L'ensemble des réseaux de télécommunications, de distribution et de transport d'énergie devra être conçu le long des voies de desserte dans les emprises prévues à cet effet.

#### Article UE 5.— *Caractéristiques du terrain*

Néant.

Article UE 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.

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

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 5 mètres minimum.

Article UE 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 5 mètres.

Article UE 9.— *Emprise au sol*

Néant.

Article UE 10.— *Hauteur des constructions*

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

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

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

Compte tenu des risques d'inondation, le niveau inférieur du plancher des constructions à usage d'habitation ou de bureau situées en bord de mer doit être situé à 0,80 mètre minimum au-dessus de la côte du terrain naturel.

Article UE 11.— *Aspect extérieur*

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront totalement grillagées ou constituées d'un muret traditionnel plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surélevé éventuellement par une partie grillagée.

Article UE 12.— *Stationnement*

L'aménagement des places de stationnement doit être conçu en nombre suffisant pour permettre un accueil des véhicules des utilisateurs et employés. Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9 du présent règlement. Les aires de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

L'espace libre situé autour des constructions 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

*Caractère de la zone*

La zone UEc couvre les différents cimetières de la commune.

Article UEc 1er.— *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 1er précédent, ainsi que :

- 1 - Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- 2 - 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 ;
- 3 - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 4 - Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UEc 1er ;
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
- 6 - L'implantation d'installations agricoles et d'élevage classées ou non.

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 de 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.

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 maximale 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 fait 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 à 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 d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront totalement grillagées ou constituées d'un muret traditionnel plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surélevé éventuellement par une partie grillagée.

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 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 d'activités secondaires

*Caractère de la zone*

La zone d'activités secondaires du port est destinée à accueillir des établissements commerciaux et des activités dont le voisinage avec l'habitat n'est pas souhaitable, telles que les activités secondaires ou artisanales.

Article US 1er.— *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 et commerciales, classées ou non ;
- 2 - Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements ;
- 3 - Les constructions à usage de services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- 4 - Les constructions à usage de stationnement.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article US 1er 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'élevage classées 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, et les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et 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 de déchargement, ne pourra se faire sur la voie 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 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* : 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 le lagon, 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.

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 pluies et de ruissellement dans le réseau collecteur.

*Electricité, téléphone, autres réseaux* : L'ensemble des réseaux de télécommunications, de distribution et de 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.

#### Article US 5.— *Caractéristiques du terrain*

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

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

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

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

#### Article US 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

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

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

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

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

#### Article US 9.— *Emprise au sol*

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

#### Article US 10.— *Hauteur des constructions*

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

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

#### Article US 11.— *Aspect extérieur*

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront totalement grillagées ou constituées d'un muret traditionnel plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surélevé éventuellement par une partie grillagée.

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, complétées par les normes suivantes :

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

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

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

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

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

L'espace libre situé devant la construction 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 et de loisirs

##### *Caractère de la zone*

La zone UT située le plus souvent en bord de mer est destinée accueillir de petites unités hôtelières ou des équipements pour des activités de loisirs. Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'implantation

et l'architecture des constructions doivent être particulièrement soignées.

Article UT 1er.— *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, de commerces, de loisirs ou de détente ;
- 2 - Les constructions de logements liés au fonctionnement et au gardiennage des équipements touristiques ;
- 3 - Les travaux de reconstruction ou d'extension de logements individuels existants ;
- 4 - Les travaux de mise en valeur du site ;
- 5 - Les ouvrages techniques liés au fonctionnement de l'activité hôtelière.

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 1er précédent, ainsi que :

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

Article UT 3.— *Accès et voirie*

*Accès* : 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 et 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 les 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 d'hébergement ou à usage d'activités doit être dotée d'un système d'alimentation en eau, par recueil d'eau de pluie, par captage, puits ou forage dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

*Assainissement* : 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 le lagon, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

*Electricité, téléphone, autres réseaux* : L'ensemble des réseaux de télécommunications, de distribution et de 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 1 000 mètres carrés.

Article UT 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'axe des voies actuelles ou futures.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la ligne de rivage. Toutefois, pour les bungalows individuels et les fare pote'e, le recul minimal est de 5 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

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

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

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

Article UT 9.— *Emprise au sol*

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

Article UT 10.— *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (R + 1).

Compte tenu des risques d'inondation, le niveau inférieur du plancher doit être situé à 0,80 mètre minimum au-dessus de la côte du terrain naturel.

Article UT 11.— *Aspect extérieur*

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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.

Compte tenu de la destination touristique de la zone, l'implantation et l'architecture des constructions doivent être particulièrement soignés.

*Clôtures* : Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront totalement grillagées ou constituées d'un muret traditionnel plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surélevé éventuellement par une partie grillagée.

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 UT 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 :

- une aire de stationnement permettant l'accueil des véhicules des visiteurs ;
- des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt et stationnement des autocars ou trucks transportant les touristes).

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

Ces dispositions ne s'appliquent que pour les zones accessibles par des véhicules terrestres.

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 le caractère naturel typique des Gambier.

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

## NCA

## Zone agricole protégée

*Caractère de la zone*

La zone NCA comprend les zones de la plaine côtière située entre le pied de la montagne et le bord de mer ou la route de ceinture. La volonté est de permettre un développement et une valorisation de ces terres à potentiel agricole.

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées.

Article NCA 1er.— *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 à usage d'habitat ;
- 2 - Les constructions et installations agricoles ;
- 3 - Les activités d'élevage classées ou non ;
- 4 - Les constructions et installations à caractère culturel, touristique ou technique ;
- 5 - Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées ;
- 6 - Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits.

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

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

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du paysage environnant ;
- 2 - Les lotissements non agricoles ;
- 3 - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
- 4 - Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
- 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 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCA 1er.

Article NCA 3.— *Accès et voirie*

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

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

Article NCA 4.— *Desserte par les réseaux*

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

*Assainissement* : 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 le lagon, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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, de distribution et de 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.

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.

En bord de mer, compte tenu des risques d'inondation, le niveau inférieur du plancher des constructions doit être situé à 0,80 mètre minimum au-dessus de la côte du terrain naturel.

Article NCA 11.— *Aspect extérieur*

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 est soumise à autorisation préalable des autorités communales et 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.

NCEf

Zone de protection de forage d'eau

*Caractère de la zone*

La zone NCEf est destinée à protéger les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune des risques de pollution. Aucune construction n'est autorisée.

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

Article NCEf 1er.— *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.

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 1er précédent, ainsi que :

- 1 - Les constructions ou ouvrages de toute nature sauf ceux prévus à l'article NCM 1er ;
- 2 - L'ouverture de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
- 3 - L'implantation d'installations agricoles et d'élevage ;
- 4 - L'enfouissement ou le dépôt de déchets solides, liquides ou organiques de quelque origine que ce soit.

Articles NCEf 3 à 10.—

Néant

Article NCEf 11.— *Aspect extérieur*

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

*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 NCEf 12.— *Stationnement*

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

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

Néant

## NCM

## Zone de protection de gisements de matériaux

*Caractère de la zone*

Les travaux de réhabilitation du patrimoine architectural et historique des Gambier nécessiteront la fourniture de nombreux mètres cubes de pierres. Plutôt que de répartir l'extraction sur une multitude de petits sites, ce qui aurait eu un impact important sur le paysage, il a été retenu d'exploiter deux sites d'extraction situés dans la partie ouest de l'île de Mangareva, dans une zone actuellement très peu fréquentée.

Article NCM 1er.— *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 carrières dont le mode d'exploitation et de remise en état est défini par l'autorisation administrative délivrée par la direction de l'équipement ;
- 2 - Les constructions et installations temporaires liées à l'exploitation des gisements de matériaux ;
- 3 - Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements ;
- 4 - Les dépôts de matériaux.

Article NCM 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 NCM 1er précédent, ainsi que :

- 1 - Les constructions ou ouvrages de toute nature sauf ceux prévus à l'article NCM 1er ;
- 2 - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites.

## Articles NCM 3 à 5.—

Néant

Article NCM 6.— *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'axe des voies supérieur à 8 mètres.

Article NCM 7.— *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les installations et constructions doivent s'implanter à 8 mètres au moins des limites séparatives.

## Articles NCM 8 et 9.—

Néant

Article NCM 10.— *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de bureau est limitée à un rez-de-chaussée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations techniques.

Article NCM 11.— *Aspect extérieur*

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Les murs pleins sont interdits.

Article NCM 12.— *Stationnement*

Le stationnement des véhicules, les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des matériaux doivent être assurés en dehors de la voie ouverte à la circulation publique.

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

Néant

NDA

## Zone de site protégé

*Caractère de la zone*

Les zones NDA regroupent des espaces à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, de leur avifaune ou de leurs richesses archéologiques. Elles se composent de :

- *zones de sites naturels* : la pointe Matai'utea, les monts Duff et Mokoto, le bord de mer de Rouru (Poau Tevero et Te One Kura) et la plage dite de l'abri antiatomique à Mangareva, la grotte percée de Aukena, l'îlot Makapu et de nombreux motu ;
- *zones de sites culturels* : les hauteurs de Gatavake, l'îlot Agakaitai et l'ensemble de l'île de Temoe ;
- *réserves d'oiseaux* : les îlots Manui, Kamaka et Makarao, et certains îlots des îles Actéon.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement restreintes afin de protéger ces milieux extrêmement fragiles.

Article NDA 1er.— *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 légères et installations à caractère culturel, touristique, de loisirs ou de recherche ;
- 2 - Les constructions d'habitation à usage épisodique ;
- 3 - Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou des troubles importants à la faune, l'avifaune, la flore et aux vestiges archéologiques.

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 du site.

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 1er précédent, ainsi que :

- 1 - Les constructions ou ouvrages de toute nature sauf ceux prévus à l'article NDa 1er ;
- 2 - Les défrichements et abattages d'arbres, la cueillette de toute espèce végétale, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 3 - Les activités d'élevage ;
- 4 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDa 1er ;
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 6 - La pratique du feu sous toutes ses formes.

Article NDa 3.— *Accès et voirie*

La zone NDa étant destinée à la conservation d'un site naturel, l'aménagement de voirie ou de chemins nouveaux doit se faire dans le respect du site. L'ensemble des sentiers existants doit être maintenu à l'état naturel sans revêtement, toutes dispositions doivent être prises pour limiter l'érosion des sols.

Article NDa 4.— *Desserte par les réseaux*

Néant.

Article NDa 5.— *Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'axe des voies supérieur à 8 mètres.

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

Article NDa 7.— *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent s'implanter à 8 mètres au moins des limites séparatives.

Article NDa 8.— *Implantation des constructions sur une même propriété*

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les bâtiments.

Article NDa 9.— *Emprise au sol*

Néant.

Article NDa 10.— *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée.

Article NDa 11.— *Aspect extérieur*

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

Les constructions et aménagements devront s'intégrer harmonieusement aux sites concernés. Un soin particulier devra, en conséquence, être pris quant au choix des matériaux utilisés et aux concepts architecturaux.

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Les murs pleins et les clôtures en fil barbelé, dites clôtures agricoles, sont interdites.

Article NDa 12.— *Stationnement*

Néant.

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

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

Ndf

Zone naturelle de montagne

*Caractère de la zone*

Composée de terrains de montagne et de fonds de vallées, la zone Ndf constitue un espace naturel boisé qu'il convient de préserver pour assurer la consolidation des sols et maintenir le rôle de rétention de l'eau de la forêt.

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

Article Ndf 1er.— *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 ou installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt ou à la mise en valeur du patrimoine naturel ;
- 2 - Les constructions et installations à caractère agricole, touristique ou technique ;
- 3 - Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
- 4 - Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
- 5 - Les constructions d'habitation à usage épisodique ;
- 6 - Les travaux de terrassement liés aux ouvrages précédemment décrits ;
- 7 - L'élevage, sauf en cas de programme de plantation.

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

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

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

- 1 - Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat) sauf celles prévues à l'article Ndf 1er ;
- 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 1er ;
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets.

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'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrain, VTT, cheval, piétons, etc.) 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.

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 à 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 est soumise à autorisation préalable des autorités communales et du service du développement rural.

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

## NDh

### Zone de protection du patrimoine historique

#### *Caractère de la zone*

Cette zone, qui regroupe les principaux monuments historiques, représentatifs de l'architecture des missionnaires du XIX<sup>e</sup> siècle, constitue un espace qu'il convient de protéger en raison de son intérêt historique, scientifique, touristique et culturel. Elle comprend l'emplacement des bâtiments, une zone de protection environnante et éventuellement des perspectives monumentales.

Les différentes zones de protection du patrimoine historique sont :

- le centre historique de Rikitea ;
- la zone historique de Rouru ;
- les abords de l'église et du cimetière de Taku ;
- l'ancien village de Aukena ;
- l'ancien village et le secteur de Ana o'Tiki à Akamaru ;
- l'ancien village de Taravai.

Dans cette zone, la restauration des bâtiments existants et la construction doivent respecter des contraintes techniques de moyens et de modes de faire.

L'avis de la commission des sites et des monuments naturels est demandé pour toutes les constructions situées dans cette zone.

Article NDh 1er.— *Types d'occupation et utilisation du sol admis*

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

- 1 - Les travaux de restauration et de réhabilitation des bâtiments existants ;
- 2 - Les constructions et installations à caractère culturel, touristique, éducatif ou de recherche ;
- 3 - Les travaux de terrassement liés aux ouvrages précédemment décrits ;
- 4 - Les installations ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou des troubles importants au patrimoine architectural.

Les opérations doivent respecter les conditions suivantes :

- la restitution de l'état initial connu ou présumé doit accompagner toute opération ou tranche d'opération dans la partie correspondant aux travaux (modénature et moulures, appareillage de pierre, couverture, suppression d'ouvertures non intégrées, etc.) ;
- les façades et toitures doivent être dépouillées des éléments superflus et adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de l'édifice. Toutefois, les éléments nécessaires par l'usage de l'édifice pourront être maintenus ;
- la reconstruction stricte du gros œuvre, dans le cas où l'état et l'usage de l'édifice nécessiteraient le démontage et remontage des façades et couvertures.

Toutes les opérations dans la zone de protection du patrimoine historique devront être soumises pour avis à la commission des sites et des monuments naturels.

#### Article NDh 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 NDh 1er précédent, ainsi que :

- 1 - Les constructions ou ouvrages de toute nature sauf ceux prévus à l'article NDh 1er ;
- 2 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDh 1er ;
- 4 - La démolition des édifices. Seuls les éléments parasites et les adjonctions pourront être démolis après avis du service en charge du patrimoine à moins que l'état de l'immeuble ou les contraintes de programme exigent son remplacement en tout ou partie ; auquel cas les motivations techniques doivent accompagner les demandes d'autorisation soumises au service en charge du patrimoine ;
- 5 - La modification des volumes d'ensemble par excroissance ou par démolition susceptibles de porter atteinte à l'aspect de l'ensemble architectural et urbain et perçu depuis les espaces publics ;
- 6 - La modification des façades dans la mesure où elle n'est pas motivée par l'état initial de l'édifice ;
- 7 - La modification des caractéristiques de la couverture, à l'exception des travaux justifiés pour la restauration de l'état initial ;
- 8 - La modification des rez-de-chaussée de façade sous forme de larges baies (vitrines, accès de garages) dans une dimension autre que le type de percement originel ;
- 9 - La suppression de la modénature (les éléments d'architecture, de bandeaux, appuis, seuils de balcons, larmiers) à l'exception des travaux justifiés pour la restauration de l'état initial ;
- 10 - La surélévation des édifices.

#### Article NDh 3.— *Accès et voirie*

La zone NDh étant destinée à la protection du patrimoine historique, l'aménagement de la voirie doit se faire dans le respect du site.

*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 parcelles et des constructions tant par les piétons que par les véhicules de secours et de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et le ramassage des élèves pour les établissements 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.

Les chemins d'accès et les esplanades actuellement engazonnés autour des bâtiments devront rester gazonnés.

#### Article NDh 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* : Les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

*Electricité, téléphone, autres réseaux* : Pour la mise en valeur du patrimoine historique de la zone, les réseaux de télécommunications, de distribution et de transport d'énergie doivent être souterrains.

*Eclairage* : L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies. Les réseaux doivent être en souterrain.

#### Article NDh 5.— *Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

#### Article NDh 6.— *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

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

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

Article NDh 7.— *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Article NDh 8.— *Implantation des constructions sur une même propriété*

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les bâtiments.

Article NDh 9.— *Emprise au sol*

Néant.

Article NDh 10.— *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur des bâtiments existants.

Article NDh 11.— *Aspect extérieur*

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront totalement grillagées ou constituées d'un muret traditionnel plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surélevé éventuellement par une partie grillagée.

Les murs pleins de conception identique à ceux existants sont autorisés.

Article NDh 12.— *Stationnement*

Le stationnement des véhicules est interdit dans cette zone de protection du patrimoine historique.

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

L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver ou restituer au site son caractère d'origine.

Les plantations ne doivent pas perturber les perspectives monumentales.

NRg

Zone de glissements de terrain

*Caractère de la zone*

La zone NRg, concerne les versants pentus du mont Duff sur lesquels existe un risque naturel de glissement de terrain. La délimitation des contours de cette zone est basée sur l'observation des glissements qui se sont produits précédemment. La plupart des constructions y sont interdites.

Article NRg 1er.— *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 de consolidation ou de protection ;
- 2 - Les travaux de terrassement ;
- 3 - Les plantations de consolidation du sol ;
- 4 - Les activités d'élevage classées ou non, compatibles avec les plantations de consolidation.

Toutefois, certaines constructions d'infrastructure ou techniques peuvent être admises sous réserve de fournir des études techniques précises sur le risque encouru et d'entreprendre les travaux préconisés pour y remédier.

Article NRg 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 NRg 1er précédent, ainsi que :

- 1 - Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NRg 1er ;
- 2 - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion forestière ;
- 3 - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets.

L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les travaux de modification du sol sont implantés sur des terrains exposés à des risques naturels.

Articles NRg 3 à NRg 13.—

Néant.

