

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NUMERO SPECIAL

Philippe MACHENAUD-JACQUET
Mail : philippe.machenaud@mail.pf

Matahiti 155 N° 25 - Numera Taac	TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI	Mahana 21 no Tiunu 2006
-------------------------------------	---	----------------------------

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

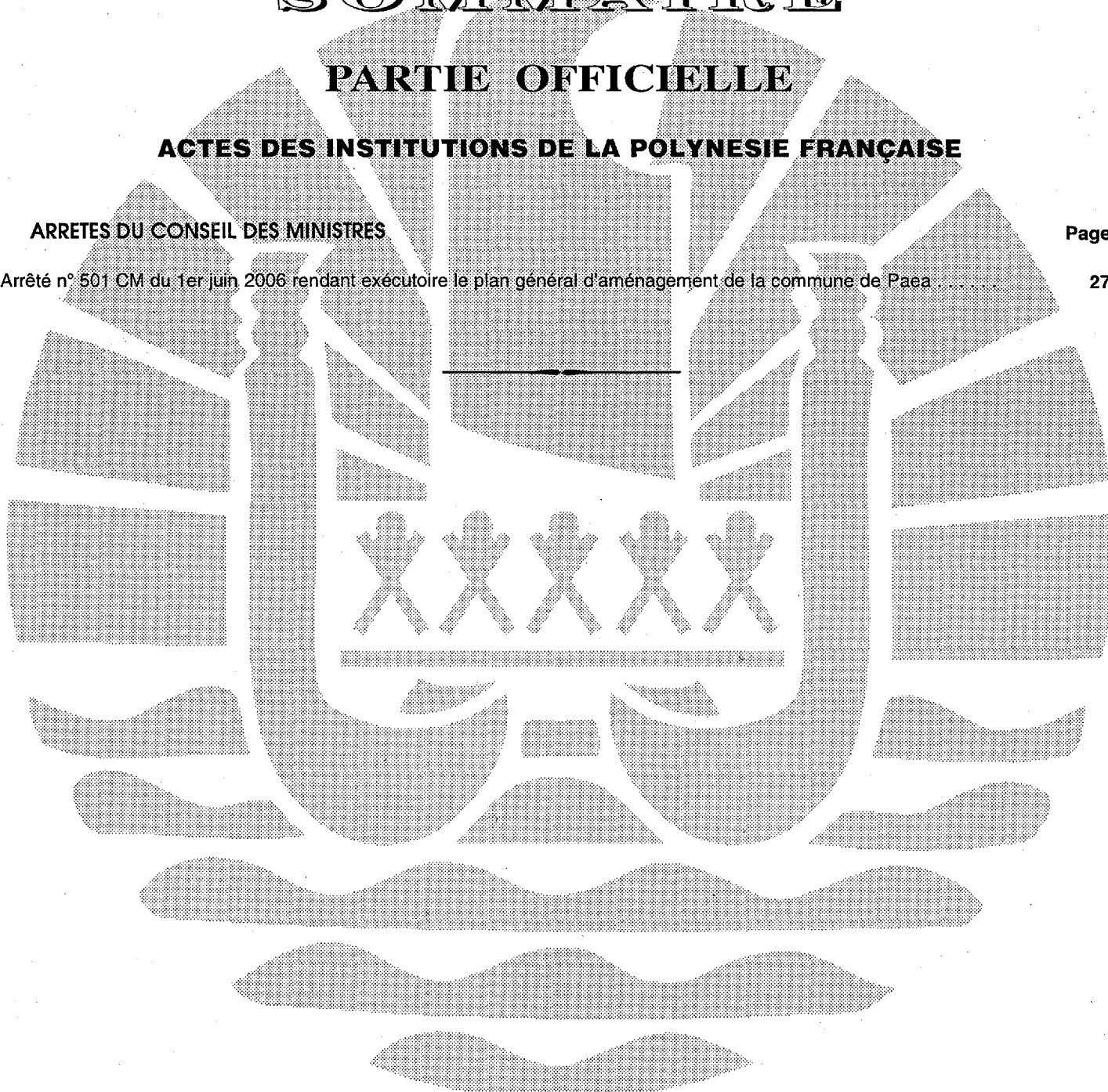
SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Arrêté n° 501 CM du 1er juin 2006 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Paea	Pages 272
--	--------------------------------



PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 501 CM du 1er juin 2006 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Paea.

NOR : SAU0600776AC

Le Président de la Polynésie française,

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

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

Vu l'arrêté n° 2 PR du 7 mars 2005 modifié 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° 11-02 du 5 juin 2002 du conseil municipal de la commune de Paea demandant l'élaboration du plan général d'aménagement de la commune de Paea ;

Vu l'arrêté n° 1156 CM du 9 septembre 2002 ordonnant l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Paea ;

Vu la délibération n° 60-03 du 3 septembre 2003 portant adoption du plan général d'aménagement de Paea ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 26 août 2004 ;

Vu l'arrêté n° 10 MAU du 13 septembre 2004 soumettant à enquête publique le projet de plan général d'aménagement de la commune de Paea ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 11 janvier 2005 ;

Vu la délibération n° 4-06 du 27 mars 2006 du conseil municipal approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Paea ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 24 mai 2006,

Arrête :

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

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement ;
- pièce n° 3, plan de zonage 619-B de la partie Nord de la commune à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 4, plan de zonage 619-C de la partie Sud de la commune à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5, plan des emprises réservées et des droits de préemption 619-D de la partie Nord de la commune à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6, plan des emprises réservées et des droits de préemption 619-E de la partie Sud de la commune à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 7, plan de zonage 619-A de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000e.

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

Fait à Papeete, le 1er juin 2006.
Oscar Manutahi TEMARU.

Par le Président de la Polynésie française :

*Le ministre de l'équipement,
de l'énergie et des mines, de l'urbanisme,
des transports terrestres,
des ports et aéroports,*
James Narii SALMON.

*Le ministre du développement durable,
de l'environnement, de l'aménagement
et de la qualité de la vie,*
Georges HANDERSON.

(1) Les pièces n° 3 à n° 7 peuvent être consultées au service de l'urbanisme ou à la mairie de Paea.

RAPPORT de PRESENTATION

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de PAEA est composé de 7 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n° 1, Rapport de présentation ;
- pièce n° 2, Règlement ;
- pièce n° 3, Plan de zonage 619-B de la partie Nord de la commune à l'échelle 1/5000è ;
- pièce n° 4, Plan de zonage 619-C de la partie Sud de la commune à l'échelle 1/5000è ;
- pièce n° 5, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 619-D de la partie Nord de la commune à l'échelle 1/5000è
- pièce n° 6, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 619-E de la partie Sud de la commune à l'échelle 1/5000è ;
- pièce n° 7, Plan de zonage 619-A de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20000è.

Les études préalables à l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de PAEA ont permis d'établir une analyse globale de l'état de la commune. Elle a donné lieu à la réalisation de propositions de zonages et à la rédaction d'une proposition de règlement.

Les conclusions de cette analyse et les orientations de la municipalité ont permis de dégager les objectifs qui ont guidé la réalisation du présent document. Ils sont présentés ici avec, pour chacun, les principales réponses apportées par les pièces composant le Plan Général d'Aménagement.

TITRE II – LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE DE PAEA

Cette commune fait preuve d'un dynamisme remarquable et elle a su, jusqu'à présent, garder son originalité qui en fait une commune « où il fait bon vivre ». Elle demeure une commune où prédominent les aspects résidentiels et touristiques (marae de ARAHURAHU, grottes de MARAA, ...).

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

Le souci principal est de préserver l'environnement et les ressources naturelles existantes (eau, littoral, zones de hautes montagnes).

La préservation et la mise en valeur d'un patrimoine culturel riche et diversifié ont été aussi pris en compte. Pour cela, les principales options du PGA ont intégré les contraintes physiques dues au relief et les disponibilités foncières ou spatiales pour accueillir et développer les futurs équipements nécessaires à son expansion.

Enfin, les risques naturels connus et identifiés font partie des éléments nouveaux qui sont eux aussi intégrés dans le PGA, dans l'attente de la réalisation d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) qui ne sera opérationnel d'ici peu.

TITRE III – LES PRINCIPAUX AXES DU PGA

Sur la zone du littoral

Réaliser un espace de loisir et d'activité pour les jeunes de la commune.
Créer des structures qui permettront d'héberger les touristes

Vers le centre urbain

Cela passe par la mise en place d'une zone UBa à forte image urbaine et une zone UBb. Ainsi la densité et la hauteur des constructions sont favorisées.

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

L'aménagement (type urbain ou interurbain) sera réalisé dans le cadre de l'emprise territoriale existante de 12 mètres de large minimum. Des acquisitions ponctuelles seront nécessaires aux abords de la route de ceinture pour aménager des arrêts de bus et des passerelles sur les cours d'eau pour assurer la continuité des cheminements piétonniers et cyclables

Des emprises sont portées aux plans pour la réalisation d'un réseau viaire. La requalification des voies de ce nouveau centre ville permettra l'aménagement de cheminements piétons et cyclables, notamment en bordure de littoral.

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

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

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

Cette zone aura un caractère résidentiel, avec des possibilités de réaliser des petits immeubles collectifs en pied de montagne

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

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

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

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

Améliorer la qualité de vie de PAEA en augmentant l'offre en équipements de proximité :

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

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

Si le PGA n'apporte pas de réponse global aux problèmes des réseaux et équipements techniques, il intègre les orientations de documents tels que les schéma général d'alimentation en eau et d'assainissement et vient les compléter. Ainsi des zones de protection sont créées autour des captages en eau (NCEc) situées sur la commune. Il est mis en place des zones d'équipements spécifiques servant à l'extension d'un cimetière communal existant ou à réaliser (UEc).

Maintenir le potentiel économique de la commune en développant deux zones d'activités secondaires;

Les zones US sont destinées à recevoir les établissements secondaires de type semi-industriel ou artisanal, ainsi que les entrepôts commerciaux. Quelques parcelles dans la vallée de la Vaitupa accueilleront des activités secondaires peu polluantes (entrepôts, petits ateliers). Des terrains situés au fonds de la vallée de Orofero sont également réservés à cet usage. Une extension de la zone industrielle actuelle permettra à la fois de déplacer des activités pour le moment dispersées sur l'ensemble de la zone urbaine du grand Papete et qui entraînent souvent des nuisances pour leur voisinage, mais aussi d'attirer de nouvelles entreprises sur la commune. Les emprises classées en zone US doivent recevoir l'extension de la zone en cours de réalisation.

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

L'ensemble des zones ND permettent une protection des espaces naturels de la commune. Cette préservation est graduelle suivant les zones. Les zones naturelles de moyenne montagne sont classées NDb et comprennent également des zones inconstructibles pour préserver les pentes boisées et maintenir des coulées vertes. L'espace de haute montagne riche de plantes endémiques à l'île et de vestiges culturels peu connus sont classés NDF.

Les travaux d'élaboration du Plan Général d'Aménagement ont permis de dresser un inventaire du patrimoine naturel, historique, culturel et légendaire de la commune qui a débouché sur le lancement de procédure de classement de certains.

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

Les zones à risques ont des prescriptions particulières.

Les zones NRh prennent en compte les zones exposées aux fortes houles connues. Elles regroupent un ensemble de terrains situés le long du littoral.

Toutes les constructions futures de la zone UCa doivent prendre les dispositions nécessaires pour faire face aux fortes houles. Le règlement prévoit des prescriptions particulières de cette zone, soit pour empêcher, soit pour limiter les risques d'inondations.

Les zones sujettes à des glissements de terrains connus (NRg) sont aussi indiquées sur le plan de zonage. Ces glissements de terrains se sont produits dans le passé suite à l'érosion des massifs. Des plans de réalisations techniques particuliers doivent être fournis pour tout ouvrage dans ces zones.

Ces zones seront complétées dans l'avenir grâce aux études en cours qui seront finalisées par la mise en place de Plans de Prévention des Risques.

TITRE IV - PRESENTATION DES ZONES**Chapitre : 1****Zone UBa (Zone urbaine du centre ville)****Définition :**

Il s'agit du centre ville de la commune. La zone UBa est destinée à recevoir des habitations individuelles ou collectives, des équipements, des commerces et des services, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

La zone UBa regroupe les principaux quartiers constitués de la commune. Les constructions y sont implantées sur des terrains relativement petits (500 m²), ce qui est compensé par des équipements publics auprès de la mairie pour permettre à la vie sociale et collective des habitants de se réaliser.

La construction pavillonnaire est dominante, les immeubles peuvent y trouver leur place dans la limite du respect du nombre de niveau et avec une recherche volumétrique de qualité.

L'aménagement des terrains y est possible sous réserve de laisser libre l'écoulement des eaux en amont des propriétés.

Les systèmes de drainage des eaux de surface sont conçus en souterrain afin de permettre un aménagement piétonnier le long des itinéraires routiers.

En dehors de ceux ci, les écoulements sont réalisés dans des fossés bétonnés pour faciliter l'écoulement des eaux, limiter l'érosion des sols et la pousse des végétaux.

Les activités présentes dans la zone doivent rester compatibles avec son caractère résidentiel. Dans la mesure où un établissement existant générerait des nuisances incompatibles avec son environnement, sa mise en conformité doit être effective dans l'année qui suit la mise en application du plan général d'aménagement.

Les établissements voulant s'installer dans le secteur doivent présenter lors de leur demande d'installation une note permettant de juger des mesures prises pour permettre de limiter les gênes pour les riverains.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de containers ... sont interdits car leur nature est jugée incompatible avec la proximité des logements.

L'activité agricole est acceptée, à l'exception des élevages industriels. Les animaux élevés en plein air doivent être en nombre limité dans les champs, lorsque la présence et le nombre des animaux d'élevage sont de nature à générer des odeurs ou des pollutions venant à incommoder les occupants des logements placés à proximité l'activité doit cesser.

L'exploitation des gisements de matériaux dans les propriétés y est interdit (excavation et décapage) car elle est de nature à compromettre l'aménagement des terrains en créant des friches inconstructibles. Les trous ou restes résidus d'exploitation de ce type d'activité devront être éliminés dans l'année qui suivra la mise en application du nouveau règlement du P.G.A.

Chapitre : 2

Zone UBb (Zone urbaine)

Définition :

Cette zone située entre la route de ceinture et le pied de colline de part et d'autre du centre ville est destinée à recevoir des habitations individuelles ou collectives, des équipements, des commerces et des services, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

La construction pavillonnaire est dominante, les immeubles peuvent y trouver leur place dans la limite du respect du nombre de niveau et avec une recherche volumétrique de qualité.

L'aménagement des terrains y est possible sous réserve de laisser libre l'écoulement des eaux en amont des propriétés.

Les systèmes de drainage des eaux de surface sont conçus en souterrain afin de permettre un aménagement piétonnier le long des itinéraires routiers.

En dehors de ceux ci, les écoulements sont réalisés dans des fossés bétonnés pour faciliter l'écoulement des eaux, limiter l'érosion des sols et la pousse des végétaux.

Les activités présentes dans la zone doivent rester compatibles avec son caractère résidentiel. Dans la mesure où un établissement existant générerait des nuisances incompatibles avec son environnement, sa mise en conformité doit être effective dans l'année qui suit la mise en application du plan général d'aménagement.

Les établissements voulant s'installer dans le secteur doivent présenter lors de leur demande d'installation une note permettant de juger des mesures prises pour permettre de limiter les gênes pour les riverains.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de containers ... sont interdits car leur nature est jugée incompatible avec la proximité des logements.

L'activité agricole est acceptée, à l'exception des élevages industriels. Les animaux élevés en plein air doivent être en nombre limité dans les champs, lorsque la présence et le nombre des animaux d'élevage sont de nature à générer des odeurs ou des pollutions venant à incommoder les occupants des logements placés à proximité l'activité devra cesser.

L'exploitation des gisements de matériaux dans les propriétés y est interdit (excavation et décapage) car elle est de nature à compromettre l'aménagement des terrains en créant des friches inconstructibles. Les trous ou restes résidus d'exploitation de ce type d'activité doivent être éliminés dans l'année qui suit la mise en application du règlement du P.G.A.

Chapitre : 3 Zone UCa(résidentielle le long du littoral)

La zone résidentielle du littoral s'étend le long du bord de mer sur l'ensemble de la commune, limitée en amont par la route de ceinture.

La volonté est de conserver des résidences entourées d'un écran de verdure. Pour cela, les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriétés.

Définition :

Cette zone est destinée à recevoir essentiellement de l'habitat pavillonnaire, ou du collectif peu dense et des petites activités non nuisantes (commerces, hôtels et pensions de moins de 20 chambres ou bungalows, artisanat, petite industrie, agriculture, etc. ...). Les nouvelles constructions doivent respecter le caractère rural des sites et des paysages.

Les constructions à usage d'habitation domine le paysage urbain.

L'équipement en commerces de proximité et services de toute nature reste limité.

Les terrains constructibles y ont une superficie minimale de 500 m², l'habitat pavillonnaire s'implante selon les projets familiaux.

La mise en place d'un droit de préemption au profit de la commune dans cette zone est destinée à favoriser la création de réserves foncières pour le développement d'espace de loisirs et/ou de baignade.

Chapitre : 4**Zone UCb (zone résidentielle des vallées)**

Cette zone est située au pied des massifs montagneux. Elle est destinée à recevoir de l'habitat individuel.

Définition :

Il s'agit d'une zone de faible densité proche des zones agricoles protégées NCA. Cette zone est destinée essentiellement à recevoir l'habitat individuel des propriétaires fonciers.

Cette zone est destinée à assurer la liaison entre les zones urbaines et les zones rurales ou naturelles.

L'habitat pavillonnaire domine un paysage encore à dominante végétale, les chemins d'accès aux constructions ont un usage mixte (agricole et desserte logement). Non revêtus ces chemins peuvent être parfois impraticables en cas de forte pluie.

Les réseaux sont inexistantes ou incomplets mais leur déploiement devrait progressivement permettre de couvrir les besoins.

Les parcelles constructibles sont généralement à usage mixte logement/culture, les parcelles sont d'une superficie minimale de 600 m².

Située principalement dans les fonds de vallées, cette zone se trouve parfois dans des profils de pentes fortes qui rendent plus difficile l'aménagement des terrains. La superficie minimale des terrains constructibles y est supérieure pour faciliter l'aménagement des zones constructibles.

Les équipements publics sont inexistantes ou très rares car la dispersion de l'habitat ne permet pas de justifier leur implantation.

La faible densité des constructions et le peuplement relativement faible permet à la population de trouver à l'intérieur des propriétés les espaces nécessaires à l'exercice d'activités communautaires de plein air (pétanque, volley-ball).

Chapitre : 5**Secteurs d'équipement - UEa****Définition :**

La zone UEa est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires pour une bonne scolarité de la jeunesse. Les emprises réservées le sont au titre des projets communaux, territoriaux ou d'un établissement public territorial.

Les activités qui y seront développées, le seront au bénéfice de la population de la commune.

Ils se répartissent dans la commune en fonction des besoins des collectivités.

Chapitre : 6**Secteurs d'équipement - UEc****Définition :**

La zone UEc est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures des cimetières.

Chapitre : 7 Zone NCEc (protection des captages)

Définition :

La zone NCEc est destinée à protéger les captages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Paœa. Son exploitation est très restreinte pour limiter l'érosion des sols. La présence d'animaux domestiques est interdite. L'accès à ces zones est interdit.

Captées en surface, les eaux doivent être protégées des risques de pollution de surface ou des apports terrigènes.

A cet effet l'activité humaine y est interdite sous quelques forme que ce soit, ainsi que l'élevage d'animaux.

Des mesures de protection des abords des captages devraient y être développées (protection des berges, mise en place de filtres, création de bassin de décantation ...).

La maîtrise foncière des sols n'est pas recherchée, mais si des propriétaires le souhaitent, celle-ci peut être préférable dans la mesure où la vocation du site serait définitive.

Chapitre : 8

Zone US (Activités)

Définition :

Les zones d'activités secondaire et tertiaire, repérées US, sont réservées au regroupement d'installations industrielles non nuisant et non polluant avec la proximité de l'habitat, artisanales, commerciales ou d'entrepôts, dont le voisinage n'est pas compatible ou désirable avec l'habitat.

La commune souhaiterait favoriser la mise en place d'entrepôts dans ces zones.

Répartie sur deux sites, Orofero et Vaitupa, elle est située pour le premier au fond de la vallée au lieu où s'exerce actuellement une activité de type industriel.

Le deuxième site situé à Vaitupa englobe une zone actuellement soumise à une activité d'extraction de matériaux, limitée en amont par la zone de captage d'eau de la vallée de Vaitupa.

Chapitre : 9

Zone UT

Définition :

Il s'agit des espaces réservés en priorité au tourisme et aux loisirs placés à proximité d'installations existantes afin de permettre d'éventuelles extensions ou de favoriser l'implantation d'activités nouvelles.

Implantée principalement autour des établissements existants, elle vise à permettre leur protection tout en encourageant l'initiative privée autour de ces sites.

La création d'activités complémentaires de services ou le développement de nouvelles unités sont recherchés.

Les propriétaires non intéressés par les activités touristiques peuvent continuer de vivre et travailler sur leur propriété sans restriction.

Chapitre : 10

Zone NA (future zone d'urbanisation)

Définition :

La zone NA se compose de zones naturelles de plateaux réservés à des opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un lotissement ou par une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement et l'équipement d'une zone NA peut se faire par tranche.

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

Chapitre : 11

Zone NCA

Définition :

La zone NCA est destinée à favoriser l'implantation des agriculteurs par une protection des terres contre une trop forte urbanisation. Toutefois les propriétaires et leur famille pourront s'ils le souhaitent obtenir le droit d'y résider et d'y construire leur habitation personnelle sous réserve de respecter le caractère agricole de la zone.

Implantée dans les zones agricoles les plus éloignées des zones d'habitat, elle peut être dans certains cas soumise à des phénomènes naturels qui rendent impossibles son urbanisation et l'implantation permanente de la présence humaine.

Toutefois l'urbanisation de ces zones agricoles est jugée comme potentiellement dangereuse pour le maintien à terme de cette activité. Les propriétaires seront sensibilisés lors du dépôt des dossiers de permis de construire à ce problème et devront remettre une note de présentation qui fera le bilan du développement de leur propriété qu'ils envisagent.

Les réseaux publics y sont généralement absents et les projets doivent proposer en cas d'impossibilité technique de se raccorder aux dits réseaux des solutions techniques visant à rendre totalement autonomes les installations.

Les routes non revêtues sont à usage agricole. Lorsque des projets de constructions sont déposés, le caractère permanent et aménagé de la desserte doit être démontré pour que l'accès aux véhicules de services (incendie et ordures ménagères) puisse être assuré de façon permanente.

Le développement d'activités autres que celles liées à l'agriculture est autorisée sous réserve qu'elles n'engendrent pas de conflit avec les agriculteurs.

Chapitre : 12

Zone NCF (Forêts)

Définition :

La zone forestière, mise en place sur les hauteurs de la commune, permet une protection et une mise en valeur des sols (essentiellement avec du pin des caraïbes). Elle offre aux propriétaires la possibilité de poursuivre une mise en valeur de leur propriété en poursuivant la plantation d'arbres sous le contrôle et avec l'aide du service du développement rural.

La mise en valeur du massif forestier passe par une gestion durable des plantations. La construction de bâtiments à l'intérieur de ces zones est jugée incompatible avec cet objectif, à l'exception de ceux prévus dans le règlement de construction.

Une note de sécurité doit être déposée pour toute installation implantée dans ces massifs forestiers, elle doit en particulier présenter les mesures appropriées en cas d'incendie.

Chapitre : 13

Zone NDb (moyenne montagne)

Définition :

La zone NDb est constituée des terrains implantés en moyenne montagne au dessus des zones habitables et en dessous de la zone de haute montagne.

Partiellement inexploitée, elle peut être le siège d'une activité humaine limitée (agriculture ou élevage).

Source potentielle de ressources nouvelles, son exploitation peut être envisagée sous réserve de mesures de protection de ses paysages (carrières, plantations ...).

Cet espace est une zone intermédiaire entre la zone naturelle NDF et les zones urbanisées.

Les réseaux publics sont inexistantes et les voies de circulation rudimentaires sont impropres à la desserte permanente des propriétés.

La valorisation des espaces reste possible si elle reste limitée au niveau des moyens mis en œuvre et si l'impact paysager est compatible avec l'ambiance générale de la zone.

Pouvant être soumis en certains endroits à des risques naturels tels que les chutes de roches ou effondrement de falaises, les terrains de cette zone NDb doivent comporter une végétation haute permanente assurant le blocage naturel des matériaux en mouvement.

Les terrassements sont interdits dans ces zones où l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur. Ils restent toutefois possibles si leur réalisation conditionne la mise en sécurité des installations implantées en aval. Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager devra être fourni à l'appui du dossier de terrassement pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.

Chapitre : 14

Zone NDF (Zone de haute montagne)

Définition :

Il s'agit des forêts primaires coiffant les crêtes des montagnes de la commune de Paea. Ce secteur a pour vocation de conserver l'état des lieux sans aucune construction ou activité.

Ces opérations sont à mener dans le cadre de plans de gestion et de valorisation des espaces naturels préalablement approuvés.

L'usage du feu en dehors des espaces réservés et aménagés est interdit.

Implantée sur les plus hauts sommets de la commune, cette zone prend en moyenne son origine à la côte + 200 mètres. Les nombreuses falaises présentent tout autour de l'île sont comprises dans cette zone et doivent être considérées comme un tout.

La mise en place de pylônes ou d'installations liées aux télécommunications est possible sous réserve que leur mise en place ne porte pas atteinte au paysage.

Les travaux préparatoires liés à ces installations devront faire l'objet d'études paysagères et il doit être présenté des plans de remise en état des lieux.

Les réseaux desservant ces sites doivent être totalement enterrés, l'architecture des locaux techniques doit être conçue pour s'intégrer au paysage.

Chapitre : 15**Zone NDv (Vallée de la Vaipohe)****Définition :**

Il s'agit de la vallée de Vaipohe. Ses caractéristiques sont proches de ceux d'une zone naturelle.

Ce site est à protéger de l'urbanisation. Le caractère paysager de la commune doit être conservé.

La valorisation des espaces reste possible si elle reste limitée au niveau des moyens mis en œuvre et si l'impact paysager est compatible avec l'ambiance générale de la zone.

Les terrassements sont interdits dans cette zone où l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur. Ils restent toutefois possibles si leur réalisation conditionne la mise en sécurité des installations implantées en aval. Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager doit être fourni à l'appui du dossier de terrassement pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.

Chapitre : 16**Zone NRh (zone exposée à la houle)**

Une zone NRh a été délimitée au niveau des grottes de Maraa. L'étroitesse des terrains ne permet pas l'édification de structures. Tout projet d'aménagement doit prendre en compte l'exposition aux fortes houles.

Chapitre : 17**Zone NRg (zone exposée aux glissements de terrains)****Définition :**

La zone NRg est démarquée dans un secteur des vallées de Papehue et de Orofero et vers le PK 28, côté montagne.

Elle est à protéger de l'urbanisation en raison de l'existence naturel de glissement de terrains (roches).

La délimitation de cette zone est basée sur l'observation de roches qui sont tombées dans les années 1990 et de l'aspect que présente le massif.

REGLEMENT

Titre I : Dispositions générales

Article 1 : Définition des termes techniques employés

Les termes employés dans le plan général d'aménagement sont ceux généralement utilisés dans la construction. Lorsqu'une expression ou un terme est de nature à engendrer un trouble ou une équivoque dans l'application des documents, l'autorité chargée de l'application pourra appuyer ses décisions sur les principes de précaution et l'intérêt général.

<u>Accès</u>	point d'entrée des véhicules et des piétons sur une propriété.
<u>Alignement</u>	ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.
<u>Bande de roulement</u>	partie de la chaussée réservée à la circulation automobile ou assimilée.
<u>Bande E</u>	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.
<u>Centre d'Enfouissement Technique</u>	(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.
<u>Chaussée</u>	zone de circulation des véhicules, piétons ou usagers de la voie.
<u>Clôture</u>	ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.
<u>Construction</u>	ensemble des éléments non horizontaux, mis en oeuvre pour réaliser un ouvrage, à l'exception des clôtures qui connaissent des dispositions spécifiques.
<u>Contiguïté</u>	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)
<u>Desserte</u>	qui permet l'accès à une propriété.
<u>Distance</u>	mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment.
<u>Domaine public routier communal</u>	ensemble des routes et voiries publiques communales.
<u>Domaine public routier du Pays</u>	ensemble des routes et voiries publiques du Pays.
<u>Domaine public fluvial</u>	ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du Pays.
<u>Domaine public maritime</u>	ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du Pays.
<u>Domaine public communal</u>	ensemble des espaces qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.
<u>Domaine public du Pays</u>	ensemble des espaces qui sont propriétés du territoire et ouverts au public.
<u>Emplacement ou terrain réservé</u>	réserve effectuée par une collectivité dans le but d'avoir la maîtrise du foncier afin de réaliser des opérations d'intérêt public.
<u>Emprise au sol</u>	voir surface construite.
<u>Emprise (voirie)</u>	largeur de terrain nécessaire à la réalisation d'une voirie dans son intégralité.
<u>Etablissement recevant du public</u>	bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).
<u>Etude d'Impact</u>	analyse approfondie permettant dévaluer l'incidence sur l'environnement d'un aménagement ou d'une construction nouvelle. Le Code de l'environnement précise clairement ses composantes et pour quels types d'aménagements elle est rendue obligatoire.
<u>Fonds</u>	bien immobilier.
<u>Gabarit-enveloppe</u>	se compose d'une verticale H et d'une droite D orientée à 45 degrés vers l'intérieur du bâtiment. Le gabarit-enveloppe s'implante au pied de la façade du bâtiment au niveau des porteurs.
<u>Galerie</u>	passage piéton couvert de centre ville situé sur la parcelle privée en rez-de-chaussée d'une construction.
<u>H</u>	hauteur d'une façade d'un bâtiment.
<u>H/2</u>	moitié de la hauteur d'une façade d'un bâtiment.
<u>Ha et Hb</u>	hauteur d'une façade d'un bâtiment A par rapport à un second bâtiment B sur un même terrain.
<u>Hauteur</u>	dimension verticale d'une façade. La hauteur d'une façade est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Elle est mesurée en tout point, à l'aplomb de sa projection au sol.
<u>Implantation</u>	localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.
<u>Installation classée</u>	aménagement ou construction soumis à autorisation spécifique suivant la démarche définie par le Code de l'environnement concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.
<u>Limite de propriété</u>	ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.

<u>Lotissement</u>	partition d'un terrain en plus de cinq lots sur une période de moins de 10 ans faisant l'objet d'une procédure spécifique.
<u>Mur bahut</u>	clôture constituée en partie basse d'un muret.
<u>Néant</u>	signifie qu'il n'y a pas de règle imposée.
<u>Niveau</u>	ensemble des pièces d'habitation situées sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 2 m.
<u>Non polluantes (activités)</u>	Toute forme de pollution liée à cette activité est traitée pour être compatible avec la proximité de l'habitat.
<u>Partage</u>	action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession.
<u>Périmètre de préemption</u>	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 oeuvre sa politique d'aménagement.
<u>Plante endémique</u>	plante que l'on ne retrouve que sur un site, une île, un archipel.
<u>Prospect</u>	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.
<u>Réseaux</u>	ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
<u>Rez-de-chaussée</u>	ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).
<u>Site propre</u>	ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.
<u>Servitude</u>	charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.
<u>Surface construite</u>	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 1,30m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 m (zone franche).
<u>Toiture</u>	ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.
<u>Urbain</u>	:qui est de la ville.
<u>ZAC</u>	Zone d'aménagement concerté (Voir Code de l'Aménagement)

Article 2 : Champ d'application territorial du plan

Le Plan Général d'Aménagement (P.G.A.) s'applique à la totalité du territoire de la commune de PAEA.

L'ensemble des documents doit être interprété comme le résultat d'un consensus entre les différents acteurs du développement opérant dans la commune.

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

Article 3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

La commune de PAEA souhaite que l'ensemble des réglementations applicables sur son territoire soit appliquées dans le sens du développement voulue par les autorités dans le cadre du plan général d'aménagement.

1 - Le présent règlement s'inscrit dans le contexte déterminé par le code de l'aménagement de la Polynésie française.

2 - Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles :

- la réglementation liée à la gestion du domaine public
- la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement
- la réglementation sur les établissements recevant du public
- les règles d'hygiène et de salubrité
- la loi forestière
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, notamment les servitudes radioélectriques.

3 - Les règlements et cahiers des charges des lotissements et groupes d'habitation existant avant l'approbation de ce plan restent applicables. Cependant, des modifications de ces règlements et cahiers des charges, destinées à les rendre conformes aux dispositions prévues pour chaque zone, doivent être approuvées selon les procédures normales en la matière, sur demande des propriétaires.

4 - Les règles de ce plan général d'aménagement (P.G.A.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues dans le code de l'aménagement de Polynésie française.

5 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du P.G.A. de PAEA ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan.

6 - 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 aménagements, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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 ou aménagements sont de nature, par leur localisation ou leur importance, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

8 - L'autorisation de travaux immobiliers est délivrée dans le respect des préoccupations d'environnement définies par le Code de l'environnement de la Polynésie française. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ou aménagements, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

9 - 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.

10 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action de l'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des options d'intérêt territorial d'aménagement approuvées par le conseil des ministres et notamment des dispositions d'un schéma général d'aménagement (SAGE) ou tout autre schéma ayant la même vocation.

11 - 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.

12 - 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.

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

14 - 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 réduites (code de l'aménagement de la Polynésie française)

15 - Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable de la zone.

Article 4 : Division du territoire en zones et secteurs

La division du territoire communal en zones et secteurs est faite sur la base des limites de cadastre pour la partie basse de la commune et pour la partie haute de la commune sur les limites de propriété ou l'altitude (généralement une courbe de niveau).

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

Les zones sont réparties en 17 zones, à savoir :

Zones urbaines :

UBa	Centre ville.
UBb	Zone urbaine du long de la route de ceinture
UCa	Zone résidentielle du littoral
UCb	Zone résidentielle des vallées

UEa	Zone d'équipements publics
UEc	Cimetière communal
US	Zone d'activités secondaires
UT	Zone touristique ou de loisirs

Zones naturelles :

NA	Future zone d'urbanisation
NCA	Zone agricole protégée;
NCE	Zone de protection de captage d'eau
NCF	Zone de forêts
NDb	Zone naturelle de moyenne montagne
NDF	Zone naturelle de haute montagne
NDv	Zone de site protégé de Vaipohe

Zones exposées aux risques naturels :

NRg	Zone de glissements de terrain
NRh	Zone exposée à la houle

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

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

3 - Le Plan Général d'Aménagement comprend les plans des emprises réservées où figurent :

- les 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.

Article 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.

Les valeurs généralement admises pour les adaptations mineures sont de 10% par rapport aux normes imposées.

Article 6 : Applications du présent règlement aux situations et constructions existantes

Les situations existantes, constructions ou voies d'accès, 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.

Article 7 : Composition du dossier du Plan Général d'Aménagement

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de PAEA est composé de 7 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n°1, Rapport de présentation ;
- pièce n°2, Règlement ;
- pièce n°3, Plan de zonage Nord n° 619 – B, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°4, Plan de zonage Sud n° 619 – C, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°5, Plan des emprises réservées Nord n° 619 – D, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°6, Plan des emprises réservées Sud n° 619 – E, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°7, Plan de zonage n° 619 - A au 1/20000^{ème}

Article 8 : Normalisation des routes et voies de circulation dans la commune

Les voies de la commune sont classées en différents ensembles en fonction de leur importance.

On distingue ainsi :

Au jour de l'élaboration du PGA :

- la route de ceinture, d'une emprise au moins égale à 12 mètres,
- une voirie secondaire comprenant la voirie urbaine majeure et les voies de desserte des lotissements et des quartiers périphériques d'une emprise minimale de 6 mètres (voir 8 mètres) variant selon l'importance des habitations à desservir.
- une voirie tertiaire caractérisée par des voies privées ou publiques de desserte interne des quartiers d'une emprise minimale de 3 mètres.

Au jour de l'approbation du PGA

- des voies nouvelles définies au tableau joint en fin d'article.
- des voies diverses regroupant notamment les chemins d'exploitation agricoles et sylvicoles, les chemins piétons et les pistes cyclables.

L'ensemble des voies de la commune inscrites au cadastre est normalisée suivant les considérations générales suivantes et le tableau joint en fin d'article. Cette réglementation doit prévaloir également pour toute création de nouvelle voirie, à l'occasion notamment de futures urbanisations.

Conformément au plan des emprises réservées et des périmètres de préemption, une distinction est faite entre la voirie placée en emprise réservée devant, à terme, relever de la gestion communale et pouvant être acquise en l'état par la collectivité, du reste de la voirie de la commune qui peut être rétrocédé à la commune à condition que les normes imposées soient remplies.

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. 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.

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

Bande de roulement :

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement est fixé à 3.00 mètres pour un trafic faible à moyen et 3.50 mètres pour une circulation intense.

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

Trottoirs:

Les trottoirs sont obligatoires en zone urbaine au moins d'un côté de la chaussée sauf pour les voies de desserte à très faible circulation dont l'emprise ne le permettrait pas.

Ils doivent être revêtus et recevoir un mobilier urbain (protections, bancs, poubelles) à proximité des écoles et le long des itinéraires les plus fréquentés par les piétons.

Accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite

La voirie du centre ville doit comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite conformément au code de l'aménagement de la Polynésie française.

Collecte des eaux de ruissellement:

En centre ville, la collecte des eaux de ruissellement et leur évacuation doivent se faire à terme par un réseau d'égout souterrain sous chaussée ou trottoir.

En dehors de ces zones, dans les secteurs urbanisés, la collecte et l'évacuation doivent se faire par des fossés maçonnés et couverts situés en limite de voiries.

En zones non urbanisées, il est prévu des fossés qui peuvent ne pas être maçonnés, ni couverts, le long de toutes voies, chemins, sentiers.

Tableau n°1 : Normalisation des voiries de la commune de PAEA.

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 nombre de voies ainsi que l'emprise de la route de ceinture peuvent varier sur proposition du service concerné à la commune.

Dénomination	Type	Nombre de voies	Emprise	Bande de roulement
Route de ceinture en centre ville		2 voies	15,00 m	variable
Route de ceinture hors centre ville		2 voies	12,00 m	2 x 3,50 m
Route principale de desserte des hauteurs		2 voies	12,00 m	2 x 3,00 m
Route correspondant à une urbanisation nouvelle et route secondaire de desserte		2 voies	8,00 m	2 x 3,00 m
Voies diverses	Route de desserte, Chemin d'exploitation	1 voie	5,00 m	3,50 m
	Sentier de randonnées piétons, VTT ou équestres	-	2,00 m	
	Chemins piétons et piste cyclable	-	3,00 m	
	Accès à la mer et cheminements piétons en plaine	-	3,00 m	

Article 9 : Stationnement

Le stationnement de véhicules dans la commune doit se faire en dehors de voies de circulation.

Ces dernières peuvent 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 les dites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement.

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

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 m² 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 5,00 mètres.

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

- une, deux ou trois places pour un logement (à préciser suivant les zones) ;
- une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...);
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 m² 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 doivent être aménagés sur le site ou à proximité, : visiteurs, deux roues... En complément de ces zones, il doit être aménagé une aire de dépôt "minute" des élèves arrivant par véhicules de transport en commun ou par véhicules individuels.

Des précisions peuvent être apportées pour chaque zone.

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

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

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

Article 10 : Distribution postale

La réglementation territoriale existe en la matière, mais la commune entend exprimer ici son souhait de voir évoluer les conditions de distribution du courrier par la mise en place des équipements techniques et la distribution à domicile des facteurs.

Article 11 : Collecte des ordures et déchets

La commune souhaite que les systèmes de collecte individuels ou collectifs soient présents dans la commune sans que cela soit une gêne ou un problème pour les populations.

A ce titre, la mise en place des bacs doit se faire par le biais des espaces aménagés accessibles aux camions de collecte, en dehors de ces heures. Les ordures et déchets doivent être stockés à l'intérieur des propriétés à l'abri des regards et dans des conditions d'hygiène minimales.

Article 12 : Servitudes

La création des servitudes d'entretien vient compléter les dispositions territoriales en la matière.

Etablies autour des réseaux publics ou privés, elles visent à permettre aux gestionnaires de disposer des moyens d'entretien nécessaires, notamment, d'assurer l'entretien minimal de la végétation et des sols pour que le service public soit assuré dans de bonnes conditions.

Article 13 : Clôtures

La volonté de la commune est que les clôtures soient constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement (de 60 cm au plus) ou de mur à claires-voies le long de la route de ceinture. Aucun mur plein donnant sur la route de ceinture n'est accepté

Titre II : Dispositions applicables à chaque zone

UBa

Centre ville

Caractère de la zone

Cette zone est située au centre de la commune autour de la Mairie. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives et individuelles ainsi que des équipements publics ou commerciaux qui sont le complément de l'habitat. C'est le secteur animé et actif de la commune.

La volonté est de densifier cette zone.

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

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

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

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

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

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

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
2. L'implantation de logements en bande ou « mitoyennes » supérieure à 5 logements ;
3. Toutes constructions de logements en bande ayant une longueur de façade du bâtiment supérieure à 50 mètres ;
4. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
5. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
6. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
8. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
9. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.

Article UBa 3 Accès et voirie**Accès :**

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

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

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

Voirie :

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

Article UBa 4 Desserte par les réseaux**Alimentation en eau :**

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

Assainissement :

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

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

Eaux pluviales :

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

Electricité - Téléphone- Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article UBa 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 500 m²,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites,
- disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres

En l'absence de plan de prévention des risques naturels, une étude de stabilité du sol (talus surplombant la parcelle à construire) doit être présentée pour toutes les propriétés situées en pied de montagne ou d'un talus supérieur à 3 mètres de haut.

La création de parcelles non destinées à l'usage de voirie ou liées à des équipements techniques, de réseaux, d'espaces verts, de parking, ..., ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respecte pas ces dispositions, est interdite.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Article UBa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**Route de ceinture**

La construction doit s'implanter à une distance D minimum de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D = H/2$, avec un recul minimal de 5,00 mètres.

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

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

Autres voies privées ou publiques et emprises publiques

La construction doit s'implanter à une distance D minimum de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H$ avec un recul minimal de 5,00 mètres.

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

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UBa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Néanmoins lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure sans toutefois être inférieure à 2,00 m peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UBa 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule suivante $D=Ha/2+Hb/2$.

Une distance minimale doit être laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie. Elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contiguës, la distance est fonction de la nature de l'usage des locaux. Elle permet l'entretien des espaces extérieurs et des bâtiments dans de bonnes conditions. Elle permet l'accès et la mise en place des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

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 6,00 m.

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 4,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UBa 9 Emprise au sol

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

Article UBa10 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 dont le dernier niveau en retrait (R+1+1 en retrait) Les éléments techniques (machineries d'ascenseur...), dispositifs de lutte contre la propagation des incendies et les clochers ne sont pas pris en considération dans le calcul du nombre de niveaux.
2. Elle doit s'inscrire en totalité dans les limites fixées par le gabarit-enveloppe qui se compose successivement :
 - d'une verticale H d'une hauteur de 6,50 mètres ;
 - d'une droite D orientée à 45 degrés vers l'intérieur du bâtiment prenant son départ au sommet de la verticale permettant la réalisation d'un étage en retrait. Tous les éléments techniques tels que cages d'escalier ou machineries d'ascenseur doivent être contenus dans la toiture de la construction délimitée par des pentes à 45°.

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

Article UBa 11 Aspect extérieur

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

Traitement des façades :

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

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

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

Ouvrages en saillie :

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

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

Tous les accessoires de toiture, cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation doivent être placés sous le niveau de la toiture.

Clôtures :

Les clôtures en murs plein donnant sur la route de ceinture sont interdites.

Les clôtures donnant sur la route de ceinture sont constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement ou de mur à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 1.80 mètre ;

- Hauteur maximale des clôtures à claires - voies 1.80 mètre, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 cm ;
- Implantation des clôtures à claires - voies et grillages le long de la route de ceinture, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage et doit être entretenu par les propriétaires ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale 1,80 mètre ;

Implantation des clôtures à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'emprise de la voie. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage. L'espace laissé doit être libre de tout autre ouvrage et planté d'une haie dense entretenue par les propriétaires.

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

Article UBa 12 Stationnement

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

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

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

- Une place par logement ;
- Pour les logements d'une surface supérieure à 150 m², une seconde place de stationnement est prévue ;
- Pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égale à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- Pour les lotissements et groupements d'habitations, des emplacements pour le stationnement de visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ou habitation ;
- Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...)
- Deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- Une place pour 30 m² 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 peuvent 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 peuvent, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

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

Article UBa 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

L'ensemble des espaces non bâtis doit recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. L'aménagement de la propriété doit être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou vers les réseaux de collecte.

Les constructions collectives doivent prévoir des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets des habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés. Ces dispositifs doivent permettre de masquer à la vue les containers. Toute disposition doit être prise pour assurer la ventilation des espaces en fonction de la nature des déchets pour ne pas nuire aux riverains ou aux passants (climatisation éventuelle des locaux).

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 15% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation ou de groupement d'habitations, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et adolescents, définie de la manière suivante :

- De 5 à 10 lots ou habitations, une surface de 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre ;
- De 11 à 20 lots ou habitations, une surface de 800 m² minimum ;
- Au delà de 20 lots ou habitations, N fois une surface de 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranche de 20 lots ou 20 habitations, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

La distance à parcourir entre un lot et l'aire de jeux doit être de 200 m au maximum. A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipement collectif (parc urbain, écoles, ...)

UBb

Zone urbaine du long de la route de ceinture

Caractère de la zone

Cette zone située entre la route de ceinture et le pied de colline de part et d'autre du centre ville est destinée à recevoir des habitations collectives et individuelles ainsi que des équipements publics ou commerciaux qui sont le complément de l'habitat.

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

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

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

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

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

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

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
2. L'implantation de logements en bande ou « mitoyennes » supérieure à 5 logements ;
3. Toutes constructions de logements en bande ayant une longueur de façade du bâtiment supérieure à 50 mètres ;
4. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
5. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
6. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;

7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
8. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
9. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.

Article UBb 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

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

Article UBb 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Electricité - Téléphone- Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article UBb 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 500 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une largeur minimum de 4 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

La création de parcelles non destinées à l'usage de voirie ou liées à des équipements techniques, de réseaux, d'espaces verts, de parking, ..., ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respecte pas ces dispositions, est interdite.

En l'absence de plan de prévention des risques naturels, une étude de stabilité du sol (du talus surplombant la parcelle à construire) doit être présentée pour toutes les propriétés situées en pied de montagne ou d'un talus supérieur à 3 mètres de haut.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Article UBb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Route de ceinture

La construction doit s'implanter à une distance D minimum de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D = H/2$, avec un recul minimal de 5 mètres.

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

Autres voies privées ou publiques et emprises publiques

La construction doit s'implanter à une distance D minimum de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H$ avec un recul minimal de 5,00 mètres.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UBb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4,00 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 2,00 m) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule suivante $D=Ha/2+Hb/2$.

Une distance minimale doit être laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie. Elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contiguës, la distance est fonction de la nature de l'usage des locaux. Elle permet l'entretien des espaces extérieurs et des bâtiments dans de bonnes conditions. Elle permet l'accès et la mise en place des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

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 6,00 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 4,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UBb 9 Emprise au sol

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

Article UBb10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1).

Article UBb 11 Aspect extérieur

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

Traitement des façades :

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

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

D'autre part, sont interdits :

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

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

Ouvrages en saillie :

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

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

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

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures en murs plein donnant sur la route de ceinture sont interdites.

Les clôtures donnant sur la route de ceinture sont constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement ou de mur à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 1,80 mètre ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ;
- Implantation des clôtures à claire-voies et grillages le long de la route de ceinture, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale 1,80 mètre ;
- Implantation des clôtures à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'emprise de la voie. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage.
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Article UBb 12 Stationnement

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

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

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 m², une seconde place de stationnement est prévue ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinés aux visiteurs dont le nombre est au minimum égale à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;

- pour les lotissements et groupements d'habitations, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ou habitation ;
- une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...)
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 m² 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, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

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

Article UBb 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

L'ensemble des espaces non bâtis doit recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. L'aménagement de la propriété doit être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou vers les réseaux de collecte.

Les constructions collectives doivent prévoir des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets des habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés. Ces dispositifs doivent permettre de masquer à la vue les containers. Toute disposition doit être prise pour assurer la ventilation des espaces en fonction de la nature des déchets pour ne pas nuire aux riverains ou aux passants (climatisation éventuelle des locaux).

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 15% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation ou de groupement d'habitations, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et adolescents, définie de la manière suivante :

- De 5 à 10 lots ou habitations, une surface de 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre ;
- De 11 à 20 lots ou habitations, une surface de 800 m² minimum ;
- Au delà de 20 lots ou habitations, N fois une surface de 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranche de 20 lots ou 20 habitations, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

La distance à parcourir entre un lot et l'aire de jeux doit être de 200 m au maximum. A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipement collectif (parc urbain, écoles, ...)

UCa

Zone résidentielle du littoral

Caractère de la zone

La zone résidentielle du littoral s'étend le long du bord de mer sur l'ensemble de la commune, limitée en amont par la route de ceinture.

La volonté est de conserver des résidences entourées d'un écran de verdure. Pour cela, les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriétés.

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

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

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

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

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCa1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
2. L'implantation de logements en bande ou « mitoyennes » supérieure à 5 logements ;
3. Toutes constructions de logements en bande ayant une longueur de façade du bâtiment supérieure à 50 mètres ;
4. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
5. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
6. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
8. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
9. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux .

Article UCa 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article UCa 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 500 m² ;
- 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.

La création de parcelles non destinées à l'usage de voirie ou liées à des équipements techniques, de réseaux, d'espaces verts, de parking, .., ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respecte pas ces dispositions, est interdite.

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

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

La construction doit s'implanter à une distance D minimum de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D = H/2$, avec un recul minimal de 5 mètres.

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

Autres voies privées ou publiques et emprises publiques

La construction doit s'implanter à une distance D minimum de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H$ avec un recul minimal de 5,00 mètres.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade est calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation. Dans la mesure où la voirie de desserte serait hors norme, le recul imposé prend en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

En bordure du littoral

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Article UCa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4,00 mètres de la limite séparative.

Néanmoins lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, la contiguïté ou une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m) peuvent être admises sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule suivante $D=Ha/2+Hb/2$.

Une distance minimale doit être laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie. Elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contiguës, la distance est fonction de la nature de l'usage des locaux. Elle permet l'entretien des espaces extérieurs et des bâtiments dans de bonnes conditions. Elle permet l'accès et la mise en place des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

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 6,00 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 4,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UCa 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, mesurée ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Article UCa10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1).

La hauteur minimale du plancher intérieur de toute construction nouvelle sur terre plein doit être de 50 cm.

Article UCa 11 Aspect extérieur

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

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

Les toitures auront des pentes maximales de 45°.

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1, 80 mètre.

Les clôtures en murs plein donnant sur la route de ceinture sont interdites.

Les clôtures donnant sur la route de ceinture sont constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement ou de mur à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 1,80 mètre ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 cm ;
- Implantation des clôtures à claire-voies et grillages le long de la route de ceinture, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;

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

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale 1,80 mètre ;
- Implantation des clôtures à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'emprise de la voie. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage.
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

La construction de clôture opaque en limite de lagon est interdite.

Dans le cas d'une concession maritime à charge de remblais, la clôture doit être implantée au minimum à 3,00 m de l'alignement maritime pour permettre la réalisation de la servitude de passage imposée au pétitionnaire.

Article UCa 12 Stationnement

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

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

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 m², une seconde place de stationnement est prévue ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinés aux visiteurs dont le nombre est au minimum égale à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- pour les lotissements et groupements d'habitations, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ou habitation ;
- une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...);
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 m² 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 peuvent 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 peuvent, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

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

Article UCa 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

L'ensemble des espaces non bâtis doit recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. L'aménagement de la propriété doit être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou vers les réseaux de collecte.

Les constructions collectives doivent prévoir des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets de habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés. Ces dispositifs doivent permettre de masquer à la vue les containers. Toute disposition doit être prise pour assurer la ventilation des espaces en fonction de la nature des déchets pour ne pas nuire aux riverains ou aux passants (climatisation éventuelle des locaux).

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

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents à raison de 15% minimum de la superficie totale du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation ou de groupement d'habitations, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et adolescents, définie de la manière suivante :

- De 5 à 10 lots ou habitations, une surface de 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre ;
- De 11 à 20 lots ou habitations, une surface de 800 m² minimum ;
- Au delà de 20 lots ou habitations, N fois une surface de 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranche de 20 lots ou 20 habitations, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

La distance à parcourir entre le lot et l'aire de jeux doit être de 200 m au maximum. A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipement collectif (parc urbain, écoles, ...)

UCb

Zone résidentielle des vallées

Caractère de la zone

Cette zone située au pied des massifs montagneux, est destinée à recevoir de l'habitat individuel, de petits immeubles collectifs et les équipements complémentaires à cet habitat.

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

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

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

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

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

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCb1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
2. L'implantation de logements en bande ou « mitoyennes » supérieure à 5 logements ;
3. Toutes constructions de logements en bande ayant une longueur de façade du bâtiment supérieure à 50 mètres ;
4. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
5. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
6. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
8. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
9. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;

Article UCb 3 Accès et voirie**Accès :**

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

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

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

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

Voirie :

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

Article UCb 4 Desserte par les réseaux**Alimentation en eau :**

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article UCb 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 600 m²,
- présenter une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

La création de parcelles non destinées à l'usage de voirie ou liées à des équipements techniques, de réseaux, d'espaces verts, de parking, ..., ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respecterait pas ces dispositions, est interdite.

En l'absence de plan de prévention des risques naturels, une étude de stabilité du sol (du talus surplombant la parcelle à construire) doit être présentée pour toutes les propriétés situées en pied de montagne ou d'un talus supérieur à 3 mètres de haut.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Article UCb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance D minimum de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D = H/2$, avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade est calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation. Dans la mesure où la voirie de desserte est hors norme, le recul imposé prend en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UCb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5,00 mètres de la limite séparative.

Néanmoins lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, la contiguïté ou une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 3,00 m) peuvent être admises sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule suivante $D = H_a/2 + H_b/2$.

Une distance minimale doit être laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie. Elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contiguës, la distance est fonction de la nature de l'usage des locaux. Elle permet l'entretien des espaces extérieurs et des bâtiments dans de bonnes conditions. Elle permet l'accès et la mise en place des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

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 6,00 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 4,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UCb 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle.

Article UCb10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1).

Article UCb 11 Aspect extérieur

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

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

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

Les clôtures doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale 1.80 mètres ;*
- Implantation le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;

Article UCb 12 Stationnement

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

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

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 m², une seconde place de stationnement sera prévue ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinés aux visiteurs dont le nombre est au minimum égale à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- pour les lotissements et groupements d'habitations, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ou habitation ;
- une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 m² 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 peuvent 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 peuvent, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

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

Article UCb 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

L'ensemble des espaces non bâtis doit recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. L'aménagement de la propriété doit être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou vers les réseaux de collecte.

Les constructions collectives doit prévoir des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets de habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés. Ces dispositifs doivent permettre de masquer à la vue les containers, toute disposition doit être prise pour assurer la ventilation des espaces en fonction de la nature des déchets pour ne pas nuire aux riverains ou aux passants (climatisation éventuelle des locaux).

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

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents à raison de 15% minimum de la superficie totale du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation ou de groupement d'habitations, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et adolescents, définie de la manière suivante :

- De 5 à 10 lots ou habitations, une surface de 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre ;
- De 11 à 20 lots ou habitations, une surface de 800 m² minimum ;
- Au delà de 20 lots ou habitations, N fois une surface de 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranche de 20 lots ou 20 habitations, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

La distance à parcourir entre un lot et l'aire de jeux doit être de 200 m au maximum. A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipement collectif (parc urbain, écoles, ...)

UEa

Zone d'équipements publics

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UEa 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

Article UEa 4 Desserte par les réseaux***Alimentation en eau :***

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article UEa 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article UEa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***Route de ceinture***

Les constructions doivent être implantés à au moins 5,00 m de l'alignement de la route de ceinture.

Autres voies privées ou publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5,00 m minimum de l'emprise de la voirie. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade est calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation. Dans la mesure où la voirie de desserte est hors norme, le recul imposé prend en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UEa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul D minimum, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 4,00 mètres.

Néanmoins lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 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 4,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UEa 9 Emprise au sol

Néant.

Article UEa10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à trois (R+2)

Article UEa 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1, 80 mètre.

Les clôtures en murs plein donnant sur la route de ceinture sont interdites

Les clôtures donnant sur la route de ceinture sont constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement ou de mur à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages , 1.80 mètre ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 1.80 mètre, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 cm ;
- Implantation des clôtures à claire-voies et grillages le long de la route de ceinture, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale 1, 80 mètre ;
- Implantation des clôtures à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'emprise de la voie. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage.
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

La construction de clôture opaque en limite de lagon est interdite.

Dans le cas d'une concession maritime à charge de remblais, la clôture doit être implantée au minimum à 3,00 m de l'alignement maritime pour permettre la réalisation de la servitude de passage imposée au pétitionnaire.

Article UEa 12 Stationnement

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

- Une place par logement,
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 m², une seconde place de stationnement sera prévue.
- aires de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement peuvent 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 peuvent, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

Article UEa 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

L'ensemble des aires de stationnement doit comprendre un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager recherché comprenant des plantations.

UEc

Cimetière communal

Caractère de la zone

La zone UEc couvre le secteur du cimetière communal et de ses extensions.

Article UEc 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

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

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

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UEc1 précédent, ainsi que:

1. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
2. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
3. Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UEc 1 ;
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
5. L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non.

Article UEc 3 Accès et voirie*Accès :*

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

Voirie :

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

Article UEc 4 Desserte par les réseaux

Néant.

Article UEc 5 Caractéristiques du terrain.

Néant.

Article UEc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3,00 mètres de l'emprise des voies actuelles ou futures

Article UEc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 4,00 mètres minimum.

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

Néant.

Article UEc 9 Emprise au sol.

Néant

Article UEc 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur maximum de 5 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UEc 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

Les clôtures doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale 1.80 mètres ;
- Implantation le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons

Article UEc 12 Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent recevoir 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 doivent 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 US comprend les zones d'activités de Orofero et de Vaitupa.

La zone US est destinée à accueillir les activités incompatibles avec l'habitat ou dont le voisinage avec celui-ci n'est pas souhaitable, telles que les activités industrielles ou artisanales, mais aussi les établissements commerciaux dont la nature ou l'importance des stockages n'en font pas le complément naturel de l'habitat.

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

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

1. Les constructions ou installations d'activités industrielles (non polluantes), artisanales, commerciales, classées ou non ;
2. Les ouvrages techniques divers
3. Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements ;
4. Les constructions à usage de services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
5. Les constructions à usage de stationnement.

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

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

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

Article US 3 Accès et voirie**Accès :**

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

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

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

Voirie :

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

Article US 4 Desserte par les réseaux**Alimentation en eau :**

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article US 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 800 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 10 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article US 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 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, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté. Dans le cas contraire, un prospect minimum de 4,00 m 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 2,00 m) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire 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 6,00 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 4,00 m. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article US 9 Emprise au sol

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

Article US 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

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

Article US 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures en murs plein donnant sur la route de ceinture sont interdites.

Les clôtures donnant sur la route de ceinture sont constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement ou de mur à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 1,80 mètre ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ;
- Implantation des clôtures à claire-voies et grillages le long de la route de ceinture, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale 1,80 mètre ;
- Implantation des clôtures à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'emprise de la voie. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage.

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

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 I article 9 du présent règlement, et vient complété par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- une place pour 30m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires, hors entrepôts annexes,
- deux places minimum pour chaque entrepôt ou aire de stockage. Chaque lot doit comprendre les espaces nécessaires aux aires de chargement et de déchargement.

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

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

Article US 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

Les espaces libres de toute utilisation doivent être régulièrement entretenus.

UT

Zone touristique ou de loisirs

Caractère de la zone

La zone UT, se compose de secteurs situés en bord de lagon, au PK 18,5 et le motu du PK 27. destinés à recevoir des activités touristiques ou de loisirs.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Les installations classées, en dehors de celles liées à l'activité des constructions autorisées dans l'article UT1 ;
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus dans le cadre de travaux de mise en valeur du site ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de mise en valeur du site.

Article UT 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

Article UT 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article UT 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article UT 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal D, de l'alignement de la voie publique ou privée au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 8,00 mètres.

En bordure du littoral,

La construction principale doit respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à la limite de propriété.

Article UT 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal D, des limites séparatives au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 8,00 mètres.

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

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 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 4,00 m. Cette disposition doit faire 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 ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Article UT 10 Hauteur des constructions

Néant

Article UT 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures en murs plein donnant sur la route de ceinture sont interdites.

Les clôtures donnant sur la route de ceinture sont constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement ou de mur à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 1,80 mètre ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ;
- Implantation des clôtures à claire-voies et grillages le long de la route de ceinture, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale 1,80 mètre ;
- Implantation des clôtures à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'emprise de la voie. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage.
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

La construction de clôture opaque en limite de lagon est interdite.

Dans le cas d'une concession maritime à charge de remblais, la clôture doit être implantée au minimum à 3,00 m de l'alignement maritime pour permettre la réalisation de la servitude de passage imposée au pétitionnaire.

Article UT 12 Stationnement

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

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

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

Article UT 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

Des rideaux de végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations techniques.

NA

Future zone d'urbanisation*Caractère de la zone*

La zone NA se compose de zones naturelles de plateaux réservées à des opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), d'un lotissement ou par une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Article NA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

NA 1.1 Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

1. Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NA 2 ;
2. Les lotissements à usage d'habitation ;
3. les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public ;
4. Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;
5. Les ouvrages techniques liés aux fonctionnement des services publics;

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

Tout projet d'aménagement doit :

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

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

Toute opération doit intégrer préalablement la réalisation d'une étude d'impact conformément au code de l'environnement.

Article NA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

1. Toute occupation et utilisation du sol qui rendrait ultérieurement ces zones impropres à l'urbanisation ;
2. Toute construction ne s'intégrant pas dans un projet d'organisation d'ensemble de la zone ;

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

Article NA 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement, complété par les dispositions suivantes.

Toutes les voiries desservant les lots doivent être obligatoirement revêtues. Leur pente ne peut excéder 10%.

Le schéma de voirie doit prévoir une ou plusieurs voies de désenclavement pour permettre d'accéder aux lots ou d'évacuer la population de l'ensemble de la zone en cas de sinistre ou catastrophe bloquant l'accès principal.

Article NA 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales provenant des parcelles privées et des équipements communs (voirie, parcs de stationnement, équipements publics) doit se faire obligatoirement par des fossés correctement dimensionnés, maçonnés et totalement couverts. Ces derniers doivent être raccordés en aval vers un réseau public de collecte capable de supporter cette arrivée supplémentaire. Dans le cas où ce dimensionnement impose des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article NA 5 Caractéristiques du terrain

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

Article NA 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article NA 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article NA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article NA 9 Emprise au sol

A définir en fonction du projet d'aménagement.

Article NA 10 Hauteur des constructions

Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :
Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1).

Article NA 11 Aspect extérieur

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

Les constructions et installations doivent s'intégrer dans le site

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement ou de mur à claire-voies et devront répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages , 1.80 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 1.80 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 cm ;
- Implantation des clôtures à claire-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;

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

Article NA 12 Stationnement

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

- une place minimum par logement.

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

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

Article NA 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 15% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

A partir d'un seuil de 150 logements réalisés, il est réservé 8000 m² minimum de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

Les espaces publics tels que place, parc, square... doivent disposer d'un aménagement paysager recherché. L'ensemble de la voirie principale de desserte du quartier doit comprendre des arbres d'alignement placés sur les trottoirs, de chaque côté de la voie. Ils doivent garantir ainsi un ombrage des cheminements piétons.

NCA

Zone agricole protégée

Caractère de la zone

La zone NCA se répartie sur plusieurs plateaux et quelques vallées de la commune.

La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation de ces terres agricoles en empêchant toute opération massive d'urbanisation et en limitant l'implantation d'habitat. Toutefois, les propriétaires et leur famille peuvent s'ils le souhaitent obtenir le droit d'y résider et d'y construire leur habitation personnelle sous réserve de respecter le caractère agricole de la zone.

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

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

1. Les aménagements et constructions à usage agricole ;
2. Les constructions à usage d'habitat liées aux exploitations agricoles et à la transformation de produits agricoles;
3. Les constructions à usage d'habitat destinées aux propriétaires et à leur famille ;
4. Les constructions et installations à caractère culturel, archéologique, touristique ou technique ;
5. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres, équestres, de VTT ;
6. Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes utilisées pour l'exploitation des terres agricoles
7. Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liés aux télécommunications, aux réseaux d'eau potable ;
8. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits.

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

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

1. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ;
2. Les lotissements non agricoles ;
3. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
4. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
5. Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ou sans rapport avec les aménagements ou constructions autorisées en NCA1 ;
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
7. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCA1.

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 I article 8 du présent règlement.

Article NCA 4 Desserte par les réseaux**Alimentation en eau :**

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

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau, et si la nature du sol le permet, les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eau pluviale :

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Article NCA 5 Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 3000 m².

Article NCA 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 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 8,00 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 6,00 mètres.

Article NCA 9 Emprise au sol

Néant.

Article NCA 10 Hauteur des constructions

Les constructions sont limitées à un rez de chaussée.

Article NCA 11 Aspect extérieur

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

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement du type agricole de 1,20 mètres 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. Sur les rebords du plateau, une bande de 10 mètres de largeur ne doit pas être cultivée pour éviter la dispersion des produits par lessivage.

NCEc

Zone de protection de captage d'eau

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles prévues à l'article NCEc 1 ;
2. Toute occupation ou activités qui entraînerait des effets directs ou indirects sur la qualité de l'eau de la rivière ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et valorisation des sites.

Article NCEc 3 Accès et voirie

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

Article NCEc 4 Desserte par les réseaux

Seuls les réseaux liés au captage sont autorisés.

Article NCEc 5 à NCEc 10

Néant.

Article NCEc 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 1,90 mètres. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux.

Article NCEc 12 Stationnement

Néant.

Article NCEc 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, du Service du Développement Rural et de l'établissement gestionnaire du réseau d'alimentation en eau.

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

NCF

Zone forestière*Caractère de la zone*

La zone forestière, mise en place sur les hauteurs de la commune, permet une protection et une mise en valeur des plantations déjà réalisées (essentiellement du pin des caraïbes). Elle offre aux propriétaires la possibilité de poursuivre une mise en valeur de leur propriété en poursuivant la plantation d'arbres sous le contrôle et avec l'aide de la section eaux et forêts du service du développement rural.

Article NCF.1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont admises les opérations répondant au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les constructions à caractère culturel, archéologique, traditionnelles ;
2. - Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
3. - Les constructions ou ouvrages de transport d'énergie ;
4. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunication et de télévision ;
5. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
6. - Les travaux de terrassement liés à la mise en place et à l'entretien des routes d'exploitation des terres agricoles et/ou de la forêt ;
7. - Les travaux de terrassement liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ou touristiques ;
8. - Les carrières et extractions de matériaux, sous réserve que le caractère premier de la zone ne soit pas affecté par l'exploitation.

Article NCF.2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NCF.1 précédent ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les lotissements de toute nature ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non en dehors de ceux liés aux établissements autorisés à l'article NCF.1 ;
3. - Le stationnement de caravanes ;
4. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
5. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation forestière ;
6. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit.

Article NCF.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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le Titre I, article 9 du présent règlement.

Article NCF.4 : Desserte par les réseaux.

La zone NCF est destinée à la valorisation du massif forestier, qu'il soit naturel ou issu de plantations. Elle est située hors des zones de desserte par les réseaux publics (eau et électricité).

Toutes les constructions implantées dans cette zone doivent être autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement.

Le respect des règles territoriales d'hygiène doit être garanti quel que soit le mode de raccordement aux réseaux (public ou privé) et adapté à l'usage des locaux.

Article NCF.5 : Caractéristiques des terrains.

Les parcelles destinées à la construction doivent avoir une superficie minimale de 5000 m². Les parcelles doivent en outre permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Article NCF.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites de propriété.

Article NCF.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 10 mètres.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H_a+H_b$, avec un recul minimal de 15 m.

Une distance minimale doit être laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie, elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Article NCF.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article NCF.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NCF.11 : Aspect extérieur.

Les parements extérieurs des bâtiments doivent être revêtus de matériaux naturels, les fermetures et éléments de menuiseries doivent être également constitués de matériaux naturels.

Le style des constructions doit faire référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical sous réserve de mettre en place un matériau de toiture naturel (tuiles de bois brutes uniquement).

La construction peut être soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ses éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

Les clôtures non agricoles doivent être constituées de haies vives.

Article NCF.12 : Stationnement des véhicules.

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

Article NCF.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble de la zone est dédié à la sylviculture.

Toute opération de défrichage, d'abattage d'arbres est soumise à autorisation préalable.

L'ensemble de ces autorisations est géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la ressource par le service du développement rural.

NDb

Zone naturelle de moyenne montagne

Caractère de la zone

La zone NDb comprend les zones montagneuses situées entre les secteurs urbanisés de la plaine ou des vallées et la zone naturelle de haute montagne.

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

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

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

1. Les constructions et installations à caractère culturel, de loisirs, ou technique ;
2. Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
3. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
4. L'agriculture et la sylviculture sous réserve de limiter les terrassements et dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;
5. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

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

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

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

1. Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDb1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation ;
4. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDb1 ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NDb 3 Accès et voirie

Accès:

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article NDb 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau, et si la nature du sol le permet, les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article NDb 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article NDb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8,00 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Article NDb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

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

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres.

Article NDb 9 Emprise au sol

Néant.

Article NDb 10 Hauteur des constructions

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

Article NDb 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement composées de haies vives d'une hauteur maximale de 1.20 mètre doublée ou non d'un grillage. L'usage de murs pleins est interdit.

Article NDb 12 Stationnement

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

Article NDb 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et du Service du Développement Rural.

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

NDF

Zone naturelle de haute montagne

Caractère de la zone

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

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

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

Article NDF 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

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

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

Article NDF 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

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

Article NDF 3 Accès et voirie

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

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

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

Article NDF 4 Desserte par les réseaux

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

Article NDF 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article NDF 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8,00 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 8,00 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 6,00 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 terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDF 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement du type agricole de 1,20 mètres 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.

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

NDV

Zone de site protégé de Vaipohe

Caractère de la zone

La vallée de Vaipohe est à protéger en raison de la qualité de ses paysages de sa flore.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées. La vocation de cette zone est de permettre la découverte de la vallée et de la montagne environnante par la mise en place de sentiers de randonnées, d'abris ou de refuges, l'aménagement de point de vue, tout cela dans le respect total du site. Cette zone, par sa définition culturelle, renferme le marae ARAHURAHU, site touristique régulièrement visité.

Article NDv 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

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

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

Article NDv 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 NDv 1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDv 1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
4. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDt1 ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
6. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

Article NDv 3 Accès et voirie

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

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

Article NDv 4 Desserte par les réseaux

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

Article NDv 5 à NDv 9

Néant.

Article NDv 10 Hauteur des constructions

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

Article NDv 11 Aspect extérieur

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

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

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

Article NDv 12 Stationnement

Néant.

Article NDv 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NDv 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.

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

NRg

Zone de glissements de terrain

Caractère de la zone

Définition :

La zone NRg regroupe un ensemble de terrains jugés particulièrement exposés aux risques de glissements. Basé sur des observations de phénomènes récents, ce classement doit faire en priorité l'objet d'études plus spécifiques qui permettront de préciser le niveau des risques encourus.

Il est toutefois rappelé que ces phénomènes peuvent surgir en d'autres points du territoire communal en fonction de phénomènes météorologiques exceptionnels, de la géologie du sous-sol ou suite à des travaux de terrassement inadaptés.

Article NRg.1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont admises les opérations répondant au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les constructions à caractère culturel, archéologique, traditionnelles ;
2. - Les constructions ou ouvrages de transport d'énergie ;
3. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunication et de télévision ;
4. - Les travaux de terrassement liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ou touristiques et à la mise en place des ouvrages autorisés, sous réserve d'études géologiques validées par un bureau de contrôle certifié.

Article NRg.2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NRg.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les lotissements de toute nature ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. - Le stationnement de caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
4. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
5. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation ;
6. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit.

Article NRg.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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le Titre I, article 9 du présent règlement.

Article NRg.4 : Desserte par les réseaux.

La zone NRg est destinée à prévenir les risques de glissement, qu'ils soient naturels ou issus de travaux de terrassement. Elle n'est pas desservie par les réseaux publics (eau et électricité).

Toutes les constructions implantées dans cette zone pourront être autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement.

Le respect des règles territoriales d'hygiène doit être garanti quel que soit le mode de raccordement aux réseaux (public ou privé) et adapté à l'usage des locaux.

Article NRg5 : Caractéristiques des terrains.

Est interdit le morcellement de terrain (pour un usage de construction) qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 1000 m².

Les parcelles devront en outre permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Article NRg.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites de propriété.

Article NRg.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 10 mètres.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H_a+H_b$, avec un recul minimal de 15 m.

Une distance minimale doit être laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie, elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Article NRg.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article NRg.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NRg.11 : Aspect extérieur.

La construction peut être soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ses éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

Les clôtures non agricoles sont constituées de haies vives.

Article NRg.12 : Stationnement des véhicules.

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

Article NRg.13 : Espaces libres et plantations.

Toute opération de défrichage, d'abattage d'arbres est soumise à autorisation préalable.

L'ensemble de ces autorisations est géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la ressource par le service du développement rural.

L'agriculture qui y est pratiquée doit tenir compte des phénomènes d'érosion des sols en saison des pluies.

NRh

Caractère de la zone

Soumises à des risques de submersion liés aux fortes houles et à la montée des eaux du lagon, les constructions implantées sur ces terrains font l'objet de mesures particulières assurant une protection des biens et des personnes.

Article NRh.1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont admises, les opérations répondant au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'éducation ou de service ;
2. - Les constructions liées à une activité touristique ou de loisirs ;
3. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
4. - Les travaux de terrassements ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux ne dépasse pas le niveau de la route de ceinture au droit de la propriété.

Article NRh.2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NRh.1 précédent ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Le dépôt de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
4. - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article NRh.1 ;
5. - L'implantation d'élevages industriels classés ou non ;
6. - L'implantation de logements collectifs ou en bande ;
7. - Les constructions à usage d'habitation dont les pièces habitables sont exposées à des risques de submersion.

Article NRh.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.

Les accès présentent des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le Titre I, article 9 du présent règlement.

Les clôtures sont uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de murs à claires-voies et répondront aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 1,80 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut dont la hauteur maximale est limitée à 0,60 m ;
- Implantation des murs et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par la Direction de l'Équipement ou les services municipaux. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures est faite en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- Les clôtures à claire-voie comporteront une surface opaque maximale égale à 50% de la surface totale (y compris le mur bahut et les piles).

Article NRh.4 : Desserte par les réseaux.

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils existent.

Eau :

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation est alimentée en eau.

Pour tout projet de construction recevant du public, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Dans l'attente de sa mise en œuvre, un système individuel de traitements des effluents est installé suivant les normes territoriales. Toutes les dispositions sont être prises pour permettre le raccordement ultérieur des installations au réseau public.

Eau pluviale :

La pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Electricité et télécommunication :

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

Eclairage :

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour toute opération de lotissement.

Article NRh.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 600 m², sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Il doit en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m² et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre

Article NRh.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

La construction doit s'implanter à une distance D minimum de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H$, avec un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement.

Un recul minimal de 5 m doit être respecté par rapport à la limite d'emprise du domaine public maritime.

Dans la mesure où la voirie de desserte serait hors normes, le recul imposé prendra en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Article NRh.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 4 mètres pour les limites séparatives.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=Ha/2+Hb/2$.

Une distance minimale est laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie, elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Article NRh.9 : Emprise au sol.

L'emprise maximale au sol des bâtiments est de 30% de la surface de la parcelle.

Article NRh.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2), soit R+1.

Article NRh.11 : Aspect extérieur.

Les constructions ont un style et une architecture adaptés au climat tropical et bénéficient d'un traitement de qualité. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou si elle est jugée inadaptée par rapport aux risques naturels identifiés.

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

La construction de clôtures de quelques types que ce soit est interdite sur la façade côté lagon.

Clôtures :

Les clôtures seront uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de murs à claires-voies et répondront aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 1,80 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut dont la hauteur maximale est limitée à 0,60 m ;
- Implantation des murs et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par la Direction de l'Équipement ou les services municipaux. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures est faite en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- Les clôtures à claire-voie comporteront une surface opaque maximale égale à 50% de la surface totale (y compris le mur bahut et les piles).

Article NRh.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées, sauf si ces dernières sont aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

La conception des aires de stationnement est conforme aux normes définies à l'article 10 du Titre I du présent règlement.

Article NRh.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble des espaces non bâtis reçoit un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer.

L'aménagement de la propriété est conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon.

Il est en particulier interdit de remblayer les terrains à une altitude supérieure à celle de la route de ceinture au droit de la propriété.