

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE PUNAAUIA

REGLEMENT

N° 204-F/AU.EP

SOMMAIRE

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT	1
DE PUNAAUIA	1
REGLEMENT	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1 : Définition des termes techniques employés.....	7
Article 2 : Champ d'application territorial du plan.....	8
Article 3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.....	8
Article 4 : Division du territoire en zones et secteurs.....	9
Article 5 : Adaptations mineures.....	10
Article 6 : Applications du présent règlement aux situations et constructions existantes.....	10
Article 7 : Composition du dossier du Plan Général d'Aménagement.....	10
Article 8 : Normalisation des routes et voies de circulation dans la commune.....	10
Article 9 : Stationnement.....	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	13
UBa	13
Article UBa 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.....	13
Article UBa 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	13
Article UBa 3 Accès et voirie.....	13
Article UBa 4 Desserte par les réseaux.....	14
Article UBa 5 Caractéristiques du terrain.....	14
Article UBa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	14
Article UBa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	15
Article UBa 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	15
Article UBa 9 Emprise au sol.....	15
Article UBa10 Hauteur des constructions.....	15
Article UBa 11 Aspect extérieur.....	16
Article UBa 12 Stationnement.....	16
Article UBa 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	16
UBb	18
Article UBb 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.....	18
Article UBb 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	18
Article UBb 3 Accès et voirie.....	18
Article UBb 4 Desserte par les réseaux.....	19

COMMUNE DE PUNAAUIA

Article UBb 5	Caractéristiques du terrain	19
Article UBb 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article UBb 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	20
Article UBb 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
Article UBb 9	Emprise au sol	20
Article UBb10	Hauteur des constructions	20
Article UBb 11	Aspect extérieur	21
Article UBb 12	Stationnement	21
Article UBb 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés	21

UCa.....23

Article UCa 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	23
Article UCa 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	23
Article UCa 3	Accès et voirie	23
Article UCa 4	Desserte par les réseaux	24
Article UCa 5	Caractéristiques du terrain	24
Article UCa 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	24
Article UCa 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	25
Article UCa 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	25
Article UCa 9	Emprise au sol	25
Article UCa10	Hauteur des constructions	25
Article UCa 11	Aspect extérieur	25
Article UCa 12	Stationnement	26
Article UCa 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés	26

UCb.....27

Article UCb 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	27
Article UCb 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	27
Article UCb 3	Accès et voirie	27
Article UCb 4	Desserte par les réseaux	28
Article UCb 5	Caractéristiques du terrain	28
Article UCb 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	28
Article UCb 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	28
Article UCb 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	29
Article UCb 9	Emprise au sol	29
Article UCb10	Hauteur des constructions	29
Article UCb 11	Aspect extérieur	29
Article UCb 12	Stationnement	30
Article UCb 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés	30

UCc.....31

Article UCc 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	31
Article UCc 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	31
Article UCc 3	Accès et voirie	31
Article UCc 4	Desserte par les réseaux	32
Article UCc 5	Caractéristiques du terrain	32
Article UCc 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	32
Article UCc 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	32
Article UCc 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	33
Article UCc 9	Emprise au sol	33
Article UCc10	Hauteur des constructions	33
Article UCc 11	Aspect extérieur	33
Article UCc 12	Stationnement	34
Article UCc 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés	34

UEa.....36

Article UEa 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	36
Article UEa 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	36
Article UEa 3	Accès et voirie	36
Article UEa 4	Desserte par les réseaux	36
Article UEa 5	Caractéristiques du terrain	37
Article UEa 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	37
Article UEa 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	37
Article UEa 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
Article UEa 9	Emprise au sol	37
Article UEa10	Hauteur des constructions	38
Article UEa 11	Aspect extérieur	38
Article UEa 12	Stationnement	38
Article UEa 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés	39

UEb.....40

Article UEb 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	40
Article UEb 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	40
Article UEb 3	Accès et voirie	40

COMMUNE DE PUNAAUIA

Article UEb 4	Desserte par les réseaux.....	41
Article UEb 5	Caractéristiques du terrain.....	41
Article UEb 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	41
Article UEb 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.....	41
Article UEb 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	42
Article UEb 9	Emprise au sol.....	42
Article UEb 10	Hauteur des constructions.....	42
Article UEb 11	Aspect extérieur.....	42
Article UEb 12	Stationnement.....	42
Article UEb 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	43
UEc.....		44
Article UEc 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.....	44
Article UEc 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	44
Article UEc 3	Accès et voirie.....	44
Article UEc 4 et UEc 5	44
Article UEc 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	44
Article UEc 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.....	44
Articles UEc 8 et UEc 9	45
Article UEc 10	Hauteur des constructions.....	45
Article UEc 11	Aspect extérieur.....	45
Article UEc 12	Stationnement.....	45
Article UEc 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	45
US.....		46
Article US 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.....	46
Article US 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	46
Article US 3	Accès et voirie.....	46
Article US 4	Desserte par les réseaux.....	46
Article US 5	Caractéristiques du terrain.....	47
Article US 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	47
Article US 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.....	47
Article US 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	47
Article US 9	Emprise au sol.....	47
Article US 10	Hauteur des constructions.....	48
Article US 11	Aspect extérieur.....	48
Article US 12	Stationnement.....	48
Article US 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	48
USm.....		49
Article USm 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.....	49
Article USm 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	49
Article USm 3	Accès et voirie.....	49
Article USm 4	Desserte par les réseaux.....	49
Article USm 5	Caractéristiques du terrain.....	50
Article USm 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	50
Article USm 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.....	50
Article USm 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	50
Article USm 9	Emprise au sol.....	51
Article USm 10	Hauteur des constructions.....	51
Article USm 11	Aspect extérieur.....	51
Article USm 12	Stationnement.....	51
Article USm 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	51
UT.....		52
Article UT 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.....	52
Article UT 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	52
Article UT 3	Accès et voirie.....	52
Article UT 4	Desserte par les réseaux.....	52
Article UT 5	Caractéristiques du terrain.....	53
Article UT 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	53
Article UT 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.....	53
Article UT 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	53
Article UT 9	Emprise au sol.....	54
Article UT10	Hauteur des constructions.....	54
Article UT 11	Aspect extérieur.....	54
Article UT 12	Stationnement.....	54
Article UT 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	54
NAa.....		55
Article NAa 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.....	55
Article NAa 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	55
Article NAa 3	Accès et voirie.....	56
Article NAa 4	Desserte par les réseaux.....	56

COMMUNE DE PUNAAUIA

Article NAa 5	Caractéristiques du terrain	56
Article NAa 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	56
Article NAa 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	56
Article NAa 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	56
Article NAa 9	Emprise au sol	57
Article NAa 10	Hauteur des constructions	57
Article NAa 11	Aspect extérieur	57
Article NAa 12	Stationnement	57
Article NAa 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés	57

NAb.....58

Article NAb 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	58
Article NAb 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	58
Article NAb 3	Accès et voirie	59
Article NAb 4	Desserte par les réseaux	59
Article NAb 5	Caractéristiques du terrain	59
Article NAb 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	60
Article NAb 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	60
Article NAb 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	60
Article NAb 9	Emprise au sol	60
Article NAb 10	Hauteur des constructions	60
Article NAb 11	Aspect extérieur	61
Article NAb 12	Stationnement	61
Article NAb 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés	62

NCA.....63

Article NCA 1	Types d'occupation et utilisation du sol admis	63
Article NCA 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	63
Article NCA 3	Accès et voirie	63
Article NCA 4	Desserte par les réseaux	63
Article NCA 5	Caractéristiques du terrain	64
Article NCA 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	64
Article NCA 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	64
Article NCA 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	64
Article NCA 9	Emprise au sol	64
Article NCA 10	Hauteur des constructions	64
Article NCA 11	Aspect extérieur	64
Article NCA 12	Stationnement	64
Article NCA 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés	65

NCEc.....66

Article NCEc 1	Types d'occupation et utilisation du sol admis	66
Article NCEc 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	66
Article NCEc 3	Accès et voirie	66
Article NCEc 4	Desserte par les réseaux	66
Article NCEc 5 à NCEc 10	66
Article NCEc 11	Aspect extérieur	66
Article NCEc 12	Stationnement	66
Article NCEc 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés	67

NCEf.....68

Article NCEf 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	68
Article NCEf 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	68
Article NCEf 3	Accès et voirie	68
Article NCEf 4	Desserte par les réseaux	68
Article NCEf 5	Caractéristiques du terrain	69
Article NCEf 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	69
Article NCEf 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	69
Article NCEf 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	69
Article NCEf 9	Emprise au sol	69
Article NCEf 10	Hauteur des constructions	70
Article NCEf 11	Aspect extérieur	70
Article NCEf 12	Stationnement	70
Article NCEf 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés	70

NDa.....71

Article NDa 1	Types d'occupation et utilisation du sol admis	71
Article NDa 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	71
Article NDa 3	Accès et voirie	71
Article NDa 4	Desserte par les réseaux	71
Article NDa 5	Caractéristiques du terrain	72
Article NDa 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	72

COMMUNE DE PUNAAUIA

Article NDa 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.....	72
Article NDa 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	72
Article NDa 9	Emprise au sol	72
Article NDa 10	Hauteur des constructions.....	72
Article NDa 11	Aspect extérieur.....	72
Article NDa 12	Stationnement	72
Article NDa 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	72

NDb.....73

Article NDb 1	Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	73
Article NDb 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	73
Article NDb 3	Accès et voirie	73
Article NDb 4	Desserte par les réseaux.....	74
Article NDb 5	Caractéristiques du terrain.....	74
Article NDb 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	74
Article NDb 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.....	74
Article NDb 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	74
Article NDb 9	Emprise au sol	74
Article NDb 10	Hauteur des constructions.....	74
Article NDb 11	Aspect extérieur.....	74
Article NDb 12	Stationnement	75
Article NDb 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	75

NDf.....76

Article NDf 1	Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	76
Article NDf 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	76
Article NDf 3	Accès et voirie	76
Article NDf 4	Desserte par les réseaux.....	77
Article NDf 5	Caractéristiques du terrain.....	77
Article NDf 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	77
Article NDf 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.....	77
Article NDf 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	77
Article NDf 9	Emprise au sol	77
Article NDf 10	Hauteur des constructions.....	77
Article NDf 11	Aspect extérieur.....	77
Article NDf 12	Stationnement	77
Article NDf 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	77

NDt.....78

Article NDt 1	Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	78
Article NDt 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	78
Article NDt 3	Accès et voirie	78
Article NDt 4	Desserte par les réseaux.....	78
Article NDt 5 à NDt 9	78
Article NDt 10	Hauteur des constructions.....	79
Article NDt 11	Aspect extérieur.....	79
Article NDt 12	Stationnement	79
Article NDt 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	79

NRi.....80

Article NRi 1	Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	80
Article NRi 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	80
Article NRi 3 à NRi 9	80	
Article NRi 10	Hauteur des constructions.....	80
Article NRi 11	Aspect extérieur.....	80
Article NRi 12	Stationnement	81
Article NRi 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	81

Titre I : Dispositions générales

Article 1 : Définition des termes techniques employés

<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>	C.E.T.: décharge spécifique où ne sont stockés que les déchets ultimes (c'est à dire, après tri, les résidus ne pouvant être retraités) et dans certaines conditions de sécurité définies afin de limiter tout risque de pollution.
<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.
<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 territorial</u>	Ensemble des routes et voiries publiques territoriales.
<u>Domaine public fluvial</u>	Ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public maritime</u>	Ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public communal</u>	Ensemble des espaces qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.
<u>Domaine public territorial</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'Aménagement précise clairement ses composantes et pour quels types d'aménagements elle est rendue obligatoire.
<u>Fonds</u>	Bien immobilier.
<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 sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Elle est mesurée en son milieu, 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'Aménagement 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 trois 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>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 imposée entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain. Les saillies, balcons, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul du prospect s'ils ne dépassent pas 1,00 m de largeur.

<u>Réseaux</u>	Ensemble des canalisations, ligne électrique, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
<u>Rez-de-chaussée (R)</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 PUNAAUIA.

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

8 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

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

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

13 - Les autorisations de travaux immobiliers en zone sensible culturel (voir plan des servitudes des sites culturels), nécessitent l'avis du service chargée du patrimoine culturel. Si cet avis s'avère défavorable, il devra être motivé.

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

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

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

16 - La voirie, les établissements recevant du public, ainsi que les grands programmes d'habitation doivent comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapés à mobilité réduites (Code de l'Aménagement de la Polynésie française titre 3, chapitre 2)

Article 4 : Division du territoire en zones et secteurs

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

Les zones sont réparties en 21 zones, à savoir :

Zones urbaines :	UBa	Front de mer d'Outumaoro.	
	UBb	Zone urbaine du long de la route de ceinture	
	UCa	Zone résidentielle du littoral	
	UCb	Zone résidentielle des vallées et pieds de montagne	
	UCc	Zone résidentielle des plateaux	
	UEa	Zone d'équipements scolaires	
	UEb	Zone d'équipements publics	
	UEc	Cimetière communal	
	US	Zone industrielle ou d'activités secondaires	
	USm	Zone industrielle ou d'activités secondaires de Matatia	
	UT	Zone touristique ou de loisirs	
	Zones naturelles :	NAa	Future zone du littoral d'Outumaoro
		NAb	Future zone d'urbanisation des plateaux
NCA		Zone agricole protégée;	

NCEc	Zone de protection de captage d'eau
NCEf	Zone de protection de forage d'eau
NDa	Zone de site protégé du littoral
NDb	Zone naturelle de moyenne montagne
NDf	Zone naturelle de haute montagne
NDt	Zone protégée de Tamanu
NRi	Zone inondable.

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

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

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

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

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.

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

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

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

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450m² 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 7 : Composition du dossier du Plan Général d'Aménagement

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de PUNAAUIA est composé de 5 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n°1, Rapport de présentation.
- pièce n°2, Règlement n° 204-F/AU.EP
- pièce n°3, Plan de zonage de l'ensemble de la commune n°616-1 D échelle 1/20 000^{ème}
- pièce n°4, Plan de zonage n° 616-2 D échelle 1/5 000^{ème};
- pièce n°5, Plan de zone de préemption n° 616-3 D échelle 1/5 000^{ème}
- pièce n°6, Plan de servitude des sites culturels n° 616-4 D échelle 1/20 000^{ème}
- pièce n°7, Plan de servitude des sites culturels n° 616-5 D échelle 1/5 000^{ème}

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

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

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

Aménagement des voies:

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

La pente longitudinale des voiries ne pourra excéder 12%.

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

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

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

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

Dénomination	Type	Nombre de voies	Emprise	Bande de roulement
Route de ceinture en centre ville		2 voies	15,00 m	variable
Route de ceinture hors centre ville		2 voies	12,00 m	2 x3,50 m
Route principale de desserte des hauteurs et d'Outumaoro		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	-	5,00 m	
	Piste cyclable	-	3,00 m	
	Accès à la mer et cheminements piétons en plaine	-	3,00 m	

En cas :

- d'implantation particulièrement difficile en zone montagneuse,
- d'opérations d'amélioration du réseau routier existant avec des difficultés foncières ou relatives à l'implantation des bâtiments existants,

les emprises des routes de desserte peuvent être ramener aux dimensions suivantes :

- à 2 voies, elles peuvent être réduites à 6,00 mètres minimum pour une bande de roulement à 2 x 2,50 mètres minimum,
- à 1 voie, elles peuvent être réduites à 3,50 mètres minimum pour une bande de roulement à 2,50 mètres minimum,

Bande de roulement :

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

Trottoirs:

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

Accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite

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

Collecte des eaux de ruissellement:

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

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

Article 9 : Stationnement

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

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

En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur doit porter sur un autre terrain situé dans le voisinage immédiat les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve, soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement. A défaut de cette solution, il devra s'engager à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retiendra une surface de 25 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 obligatoires sera déterminé en fonction des normes suivantes

- une, deux ou trois places pour un logement (à préciser suivant les zones),
- une place pour 30 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 trois chambres d'hôtel,
- une place pour deux lits d'hospitalisation,
- 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 devront être aménagés sur le site ou à proximité, : visiteurs, deux roues...En complément de ces zones, il devra être aménagé une aire de dépôt "minute" des élèves arrivant par véhicules de transport en commun ou par véhicules individuels.

Des précisions pourront être apportées pour chaque zone.

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

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

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

Titre II : Dispositions applicables à chaque zone

UBa

Front de mer d'Outumaoro

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UBa 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre 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 devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

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

Article UBa 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 400 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 5,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article UBa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Route de ceinture et route principale de desserte

Les constructions doivent être implantés à 8,00 m de l'alignement de la route principale de desserte. Une servitude piétonne, constituée d'un grand trottoir dont une partie sera intégré en tant que galerie couverte, est instituée le long de cette route. La largeur du trottoir est de 5,50 m dont 2,50 m pour la galerie couverte. La bordure du trottoir est implanté à 5,00 de l'alignement.

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent être implantés en recul par rapport à cette distance, mais la continuité de la servitude piétonne doit être assurée sur la largeur de la parcelle.

Autres voies

Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

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

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

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

Article UBa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Bande E

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative sur une profondeur de 17 m à compter de l'alignement de la façade sur la route de ceinture ou une route principale de desserte (bande E). Le droit de s'implanter en contiguïté est acquis d'office. A défaut, Les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 4,00 mètres.

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

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

Hors et au-delà de la bande E

Les constructions à édifier au delà de la bande E peuvent être implantées en limite séparative si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté. Dans le cas contraire, les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 4,00 mètres.

Dans tous les cas

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

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

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

Article UBa 9 Emprise au sol

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

Article UBa10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à R+3+Comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

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

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1,00 mètre 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

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

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

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

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

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

Article UBa 11 Aspect extérieur

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

Traitement des façades :

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en 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 masqués à la vue. Les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

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

Clôtures :

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

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux .

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

Article UBa 12 Stationnement

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

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

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

Article UBa 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

En cas de constructions d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être

égale à au moins 10% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

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

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

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

A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

UBb

Zone urbaine du long de la route de ceinture

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UBb 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre 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 devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

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

Article UBb 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 400 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 5 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article UBb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Route de ceinture et contre allée de la route des plaines

Les constructions doivent être implantés à 8,00 m de l'alignement de la route de ceinture ou de la contre allée. Une servitude piétonne, constituée d'une galerie couverte de 2,50 m de largeur en rez-de-chaussée des constructions accueillant des activités commerciales est instituée le long de la route de ceinture

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent être implantés en recul par rapport à cette distance, mais la continuité de la servitude piétonne doit être assurée sur la largeur de la parcelle.

Autres voies

Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

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

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

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

Article UBb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Bande E

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sur une profondeur de 17 m à compter de l'alignement de la façade sur la route de ceinture ou une route principale de desserte (bande E). Le droit de s'implanter en contiguïté est acquis d'office. A défaut, Les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 4,00 mètres. Le cheminement piétonnier constitué par la galerie couverte doit être assuré entre les propriétés voisines.

Hors et au delà de la bande E

Les constructions à édifier au delà de la bande E peuvent être implantées en limites séparatives si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté. Dans le cas contraire, les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 4,00 mètres.

Dans tous les cas

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

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

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

Article UBb 9 Emprise au sol

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

Article UBb10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à R+4+Comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

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

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

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

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

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

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

Article UBb 11 Aspect extérieur

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

Traitement des façades :

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en 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 masqués à la vue.

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

Clôtures :

En bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté.

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

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

Article UBb 12 Stationnement

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

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

- logement ayant
 - Jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum
 - 2 chambres : 1,5 places minimum (arrondi au nombre supérieur)
 - 3 chambres : 2 places minimum
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinés aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
- pour les lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot.
- une place pour 30m² 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,

Article UBb 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

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

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

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

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

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

A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

UCa

Zone résidentielle du littoral

Caractère de la zone

Cette zone qui occupe la zone littorale de la plaine centrale est destinée à recevoir de l'habitat individuel et de petits immeubles collectifs. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriétés. La volonté est de maintenir une bande de résidences basses entourées d'un écran de verdure en bord de mer.

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

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

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

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

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article 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. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
3. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
4. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
6. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;

Article UCa 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre 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 devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

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

Article UCa 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 450 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.

Article UCa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Route de ceinture

Les constructions doivent être implantés à 8,00 m de l'alignement de la route de ceinture.

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

Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

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

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

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

En bordure du littoral,

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

Article UCa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 4,00 mètres.
Néanmoins lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, la contiguïté ou une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m) peuvent être admises sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

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

Article UCa 9 Emprise au sol

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

Article UCa10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à R+2+Comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

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

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

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

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

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

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

Article UCa 11 Aspect extérieur

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

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

Les toitures auront des pentes maximales de 45°.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

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

Dans le cas d'une concession maritime à charge de remblais, la clôture doit être implantée au minimum à 3,00 m de l'alignement maritime pour permettre la réalisation de la servitude de passage imposée au pétitionnaire. La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

Article UCa 12 Stationnement

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

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

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

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

Article UCa 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

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

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

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

A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

UCb

Zone résidentielle des vallées et pieds de montagne

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article 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. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
3. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
4. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
6. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;

Article UCb 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

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

Article UCb 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

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

Article UCb 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 450 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.

Article UCb 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

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

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

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

Article UCb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

saillies, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance D s'ils ne dépassent pas 1,00 m de largeur.

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

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

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

Article UCb 9 Emprise au sol

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

Article UCb10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à R+3+Comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

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

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

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

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

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

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

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proche du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont, ou pour certaines constructions à caractère monumental, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R+4+Comble au maximum). Ces dispositions feront l'objet d'un avis motivé du Maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UCb 11 Aspect extérieur

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

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

Clôtures :

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

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

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

Article UCb 12 Stationnement

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

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

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

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

Article UCb 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

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

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

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

A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

UCc

Zone résidentielle des plateaux

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCc1 précédent, ainsi que :

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

Article UCc 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

Voirie :

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

La voie principale de desserte des hauteurs devra avoir une emprise suffisante pour permettre la desserte des véhicules et des piétons et le passage des fluides et des réseaux pour la totalité de la zone. Le schéma de voirie devra prévoir une ou plusieurs voies de désenclavement pour permettre d'accéder aux lots ou d'évacuer la population de l'ensemble de la zone en cas de sinistre ou catastrophe bloquant l'accès principal.

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

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

Article UCc 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

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

Article UCc 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 500 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 5,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article UCc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

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

Article UCc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

saillies, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance D s'ils ne dépassent pas 1,00 m de largeur.

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

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

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

Article UCc 9 Emprise au sol

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

Article UCc10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à R+2+Comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

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

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

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

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

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

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

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proche du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont, ou pour certaines constructions à caractère monumental, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R+4+Comble maximum). Ces dispositions feront l'objet d'un avis motivé du Maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UCc 11 Aspect extérieur

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

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

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

Clôtures :

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

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

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

Article UCc 12 Stationnement

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

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

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

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

Article UCc 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

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

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

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

COMMUNE DE PUNAAUIA

A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m2 de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

UEa

Zone d'équipements scolaires

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.
2. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UEa1 ;
3. L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bâtiments d'éducation ;
4. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement des caravanes.

Article UEa 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre 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 devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

Tout aménagement devra garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Electricité - Téléphone- Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article UEa 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article UEa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

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

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

Article UEa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté. Dans le cas contraire, un prospect minimum de 4,00 m est exigé au droit de la limite séparative.

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

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

Article UEa 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Article UEa10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à R+3+Comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

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

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

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

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

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

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

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proches du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont, ou pour certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R+4+Comble au maximum). Ces dispositions feront l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UEa 11 Aspect extérieur

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

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

Les toitures auront des pentes maximales de 45°.

Clôtures :

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

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

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

Article UEa 12 Stationnement

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

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

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

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

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

Article UEa 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

UEb

Zone d'équipements collectifs

Caractère de la zone

La zone UEb regroupe les infrastructures et équipements satisfaisant les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UEb 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

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

Article UEb 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

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

Article UEb 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article UEb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Route de ceinture

Les constructions doivent être implantés à 8,00 m minimum de l'alignement de la route de ceinture.

Autres voies

Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

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

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

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

Article UEb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 4,00 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 fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

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

Article UEb 9 Emprise au sol

Néant.

Article UEb 10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à R+4+Comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

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

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

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

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

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

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

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proche du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont, ou pour certaines constructions à caractère monumental, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R+4+Comble au maximum). Ces dispositions feront l'objet d'un avis motivé du Maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UEb 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

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

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

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

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

Article UEb 12 Stationnement

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

COMMUNE DE PUNAAUIA

- une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises
- deux places par logement,
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage,
- des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

Article UEb 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

UEc

Cimetière communal

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article 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.

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

Article UEc 3 Accès et voirie

Accès :

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

Voirie :

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

Article UEc 4 et UEc 5

Néant.

Article UEc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

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

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

Article UEc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Articles UEc 8 et UEc 9

Néant

Article UEc 10 Hauteur des constructions

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

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

Article UEc 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

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

Article UEc 12 Stationnement

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

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

Article UEc 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

US

Zone industrielle ou d'activités secondaires

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

Article US 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre 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 devra être relié à un dispositif d'assainissement collectif, conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies de desserte dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

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

Article US 5 *Caractéristiques du terrain*

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

- avoir une superficie minimale de 800 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.

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

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

Article US 7 *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté. Dans le cas contraire, un prospect minimum de 4,00 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 fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

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

Article US 9 *Emprise au sol*

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

Article US 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

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

Article US 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

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

Article US 12 Stationnement

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

- deux places 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.

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

Article US 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

USm

Zone d'activités secondaires de Matatia

Caractère de la zone

La zone USm comprend la zone d'activités secondaires de la Matatia qui regroupe des activités peu polluantes. Elle est destinée à accueillir les activités incompatibles avec l'habitat ou dont le voisinage avec celui-ci n'est pas souhaitable, telles que les activités industrielles ou artisanales, mais aussi les établissements commerciaux dont la nature ou l'importance des stockages n'en font pas le complément naturel de l'habitat.

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

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

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

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

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

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

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

Article USm 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

Article USm 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies de desserte dans les emprises prévues à cet effet.

Eclairage :

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

Article USm 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 500 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.

Article USm 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

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

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

Article USm 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté. Dans le cas contraire, un prospect minimum de 4,00 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 fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

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

Article USm 9 Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction ne peut excéder 800 m² et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article USm 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

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

Article USm 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

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

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

Article USm 12 Stationnement

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

- deux places 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.

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

Article USm 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

UT

Zone touristique ou de loisirs

Caractère de la zone

La zone UT correspond des secteurs situés en bord de lagon, destinés à recevoir des activités touristiques ou de loisirs. Elle se caractérise par une multiplicité de ses activités : zone d'implantation hôtelière, espaces de détente, de loisirs, accès publics à la plage, mise à l'eau et stationnement de pirogues et d'embarcations servant à la pêche.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UT 3 Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds 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 devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Article UT 5 Caractéristiques du terrain

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

- 5000 m2 pour l'implantation d'unités hôtelières de standing ;
- 1000 m2 pour la construction de logements des propriétaires fonciers

Article UT 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

En bordure du littoral,

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

Article UT 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal D, des limites séparatives au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$ avec un recul minimal de 8,00 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 fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

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

Article UT 9 Emprise au sol

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

Article UT10 Hauteur des constructions

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

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

Article UT 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

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

Article UT 12 Stationnement

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

- une aire de stationnement permettant l'accueil des véhicules des visiteurs et des touristes, sur la base de une place pour trois chambres d'hôtel ;
- des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt et stationnement des autocars transportant les touristes)

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

Article UT 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

NAa

Future zone du littoral d'Outumaoro

Caractère de la zone

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

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

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

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

1. Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NAa 2 ;
2. Les constructions et installations à caractère culturel ;
3. Les constructions et équipements touristiques ou de loisirs ;
4. L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
5. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

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

Tout projet d'aménagement doit :

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

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

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

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

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

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

Article NAa 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

Voirie :

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

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

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

Article NAa 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

Eaux pluviales :

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies dans les emprises prévues à cet effet. L'ensemble doit être mis en souterrain.

Eclairage :

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

Article NAa 5 Caractéristiques du terrain

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

Article NAa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article NAa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Article NAa 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

Article NAa 10 Hauteur des constructions

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

Toutefois, pour certaines constructions à caractère monumental, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables. Ces dispositions feront l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article NAa 11 Aspect extérieur

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

Les constructions et installations doivent s'intégrer dans le site

Clôtures :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie ou d'emprise publique, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

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

Article NAa 12 Stationnement

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

- logement ayant
 - Jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum
 - 2 chambres : 1,5 places minimum (arrondi au nombre supérieur)
 - 3 chambres : 2 places minimum
- une place pour 30m² 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,

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

Article NAa 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

NAb

Future zone d'urbanisation des plateaux

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

Tout projet d'aménagement doit :

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

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

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

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

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

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

Article NAb 3 Accès et voirie

Accès :

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

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

Voirie :

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

La voie principale de desserte des hauteurs devra avoir une emprise suffisante pour permettre la desserte des véhicules et des piétons et le passage des fluides et des réseaux pour la totalité de la zone. Le schéma de voirie devra prévoir une ou plusieurs voies de désenclavement pour permettre d'accéder aux lots ou d'évacuer la population de l'ensemble de la zone en cas de sinistre ou catastrophe bloquant l'accès principal.

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

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

Article NAb 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

L'aménagement de toute parcelle devra garantir l'écoulement des eaux de 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 devra être conçu le long des voies dans les emprises prévues à cet effet. L'ensemble doit être mis en souterrain.

Eclairage :

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

Article NAb 5 Caractéristiques du terrain

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

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

- dans le cas d'habitation individuel ou collectif et de l'artisanat :

- avoir une superficie minimale de 900 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites,
- dans le cas des équipements collectifs :
 - néant,
- dans le cas des commerces, des bureaux et des services :
 - avoir une superficie minimale de 2000 m²,
 - présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6,00 mètres,
 - permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article NAb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou de lotissement, les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

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

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

Article NAb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou de lotissement, les constructions doivent respecter un recul D, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H$ avec un recul minimal de 4,00 mètres

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

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

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

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou de lotissement, les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 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 fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article NAb 9 Emprise au sol

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

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

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

Article NAb 10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est limité à R+2+Comble.

Les bâtiments ne doivent pas dépasser le gabarit :

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

Les débords de toiture et les éléments de construction destinés à la protection solaire d'au plus 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le gabarit.

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

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

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

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

Toutefois, pour certaines constructions adossées à la montagne ou proche du talus qui ne créent pas de masque gênant pour les propriétés situées en amont, ou pour certaines constructions à caractère monumental, comme les équipements collectifs, un dépassement de ces règles de hauteur peut être admis dans des proportions raisonnables (R+4+Comble au maximum). Ces dispositions feront l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article NAb 11 Aspect extérieur

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

Les constructions et installations doivent s'intégrer dans le site

Clôtures :

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

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

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

Article NAb 12 Stationnement

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

- logement ayant
 - Jusqu'à 1 chambre : 1 place minimum
 - 2 chambres : 1,5 places minimum (arrondi au nombre supérieur)
 - 3 chambres : 2 places minimum
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinés aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
- pour les lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot.
- une place pour 30m² 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,

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

Article NAb 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

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

- jusqu'à 10 logements non affectés, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements non affectés, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur. L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

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

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur.

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

A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

NCA

Zone agricole protégée

Caractère de la zone

La zone NCA comprend.

C'est l'ultime secteur à dominante agricole de la commune. La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation des terres agricoles en empêchant toute opération massive d'urbanisation et en limitant l'implantation d'habitat. Les activités d'élevage, en raison des nuisances apportées, n'y sont pas autorisées.

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

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

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

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

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

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

1. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ;
2. Les lotissements non agricoles ;
3. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
4. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
5. Les activités d'élevage classés ou non ;
6. Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
8. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article 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 devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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 devra être conçu le long des voies de desserte dans les emprises prévues à cet effet.

Article NCA 5 Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 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.

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

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

Article NCA 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article NCA 11 Aspect extérieur

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

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 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 sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

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

NCEc

Zone de protection de captage d'eau

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles prévues à l'article NCEc 1 ;
2. Toute occupation ou 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 NCEa étant destinée à la protection d'un captage, l'aménagement de voirie ou de chemins nouveaux est interdit. L'ensemble des sentiers existants devra être maintenu à l'état naturel sans revêtement.

Article NCEc 4 Desserte par les réseaux

Seuls les réseaux liés au captage sont autorisés.

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 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

Article NCEc 12 Stationnement

Néant.

Article NCEc 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

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

NCEf

Zone de protection de forages d'eau

Caractère de la zone

La zone NCEf est destinée à protéger les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de PUNAAUIA.

Elle permet une utilisation du sol identique à celle de la zone voisine, complétée de conditions spéciales pour réduire les risques de pollution. Elle comprend un périmètre de protection concentrique de rayon de 50 mètres centrés autour des forages.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article NCEf 3 Accès et voirie

Accès :

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

Voirie :

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

Article NCEf 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Article NCEf 5 Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 500 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.

Article NCEf 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

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

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

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

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

Article NCEf 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

Article NCEf 9 Emprise au sol

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

Article NCEf 10 Hauteur des constructions

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

1. Le nombre de niveau hors sol est limité à deux (R+1)
2. Elle ne peut dépasser une hauteur maximum de 8,00 mètres. Cette hauteur absolue (y compris tous les appendices en toiture) est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Article NCEf 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

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

Article NCEf 12 Stationnement

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

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

- une place pour un logement,
- pour les logements d'une surface supérieure à 40 m², une seconde place de stationnement sera prévue.

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

Article NCEf 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

NDa

Zone de site protégé du littoral

Caractère de la zone

La zone NDa regroupe des terrains situés en bord de mer à la pointe Taata, Vaipopo, Orohiti et au parc du Musée de Tahiti et des îles.

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

Des aménagements publics légers sont possibles, notamment à usage touristique ou de loisirs.

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

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

6. Les constructions et installations à caractère culturel ;
7. Les constructions et équipements touristiques ou de loisirs ;
8. L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
9. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

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

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

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

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

Article NDa 3 Accès et voirie

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

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

Article NDa 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Article NDa 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article NDa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

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

Article NDa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Article NDa 9 Emprise au sol

Néant.

Article NDa 10 Hauteur des constructions

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

Article NDa 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

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

Article NDa 12 Stationnement

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

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

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

Article NDa 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

NDb

Zone naturelle de moyenne montagne

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, d'élevage) sauf celles prévues à l'article 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 devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est obligatoire.

Article NDb 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

Article NDb 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article NDb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

Article NDb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 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 pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDb 11 Aspect extérieur

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

effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Clôtures :

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

Article NDb 12 Stationnement

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

Article NDb 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

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

NDf

Zone naturelle de haute montagne

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article NDf 3 Accès et voirie

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

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

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

Article Ndf 4 Desserte par les réseaux

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

Article Ndf 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article Ndf 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article Ndf 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

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

Article Ndf12 Stationnement

Néant.

Article Ndf13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

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

NDt

Zone protégée du plateau de Tamanu

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDt 1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites;
4. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article 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 NDt 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 NDt 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 NDt 4 Desserte par les réseaux

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

Article NDt 5 à NDt 9

Néant.

Article NDt 10 Hauteur des constructions

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

Article NDt 11 Aspect extérieur

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

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

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

Article NDt 12 Stationnement

Néant.

Article NDt 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

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

NRI

Zone inondable

Caractère

La zone inondable NRI, qui regroupe un ensemble de terrains jugés particulièrement exposés aux crues des cours d'eau ou des fortes houles, vient se superposer aux autres zones d'urbanisme en imposant des prescriptions supplémentaires. La délimitation des contours de cette zone est basée sur l'observation des phénomènes récents ainsi que sur une étude effectuée par un bureau d'étude.

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

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

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

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

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

Sont interdites, les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NRI 1 précédent, celles visées à l'article 2 de la zone d'urbanisme initiale, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NRI 1 ;
2. Les prescriptions définies par le règlement de la zone d'urbanisme initiale ;
3. L'édification de murs de clôtures ;
4. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets.

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

Article NRI 3 à NRI 9

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

Article NRI 10 Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est fixé par le règlement de la zone d'urbanisme initiale.

La zone étant inondable, le niveau inférieur du plancher doit être situé à 1,00 m minimum au-dessus de la côte du terrain naturel. La hauteur maximale de la construction n'est pas limitée.

Article NRI 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Pour laisser libre l'écoulement et la circulation des eaux, l'édification de murs de clôtures est interdite. Seules les clôtures grillagées ou végétales d'une hauteur maximale de 1,20 m sont autorisées.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété.

Article NRi 12 Stationnement

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

Article NRi 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

Les bords et les berges des rivières devront être régulièrement entretenus par les services compétents et les propriétaires.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets de toutes sortes, y compris les déchets vert, est interdit. Les espaces libres devront recevoir un traitement paysager.