



JOURNAL OFFICIEL DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

TE VE'A A TE HAU NŌ PŌRĪNETIA FARĀNI

Texte 3/15, Page 1/107

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRÊTÉS DU CONSEIL DES MINISTRES

Arrêté n° 2475 CM du 8 décembre 2025 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Pirae

NOR : SAU25203273AC-2

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement,

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

Vu l'arrêté n° 11-2023 APF/SG du 12 mai 2023 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 815 PR du 3 juin 2024 modifié portant nomination de la vice-présidente et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

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

Vu l'arrêté n° 462 CM du 10 avril 2025 relatif au lancement des études de la révision du plan général d'aménagement de la commune de Pirae ;

Vu la délibération n° 20-2025 du 30 avril 2025 approuvant le projet de révision du Plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Pirae ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en date du 20 mai 2025 ;

Vu l'arrêté n° 5038 MFL du 10 juin 2025 soumettant à enquête publique le projet de plan général d'aménagement révisé de la commune de Pirae ;

Vu la délibération n° 81-2025 du 16 octobre 2025 approuvant le projet définitif de la révision du Plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Pirae ;

Vu la lettre du maire de la commune de Pirae n° 25-001904 du 17 octobre 2025 relatif à l'approbation du projet définitif de la révision du plan général d'aménagement de la commune de Pirae ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 3 décembre 2025,

Arrête :

Article 1er

Est rendu exécutoire le Plan général d'aménagement (PGA) révisé de la commune de Pirae, composé des documents suivants :

- pièce n° 1 : rapport justificatif ;
- pièce n° 2 : règlement ;
- pièce n° 3 : zonage de l'ensemble de la commune, échelle 1/10 000 ;
- pièce n° 4 : zonage sur les zones urbaines, échelle 1/5 000 ;
- pièce n° 5 : zonage centre-ville, échelle 1/1 000 ;
- pièce n° 6 : emprises réservées, échelle 1/5 000.

Les documents peuvent être consultés à la direction de la construction et de l'aménagement et à la mairie de Pirae.

Art. 2

Le ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la commune de Pirae et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 8 décembre 2025.

Moetai BROTHERSON

Par le Président de la Polynésie française :

Le ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement,

Oraihoomana TEURURAI

Annexe 1 - Rapport justificatif - PGA Pirae

POLYNÉSIE FRANÇAISE
SUBDIVISION ADMINISTRATIVE DES ÎLES DU VENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

Commune de PIRAE

Rapport justificatif (Pièce n°1/6)

Septembre 2025



PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES, MÉTHODOLOGIE ET ZONAGE P 3

DISPOSITIONS GÉNÉRALES P 4

MÉTHODOLOGIE P 7

PLAN DE ZONAGE P 8

GÉNÉRALITÉS - ZONES URBAINES P 9

RAPPEL - PROJET DE DÉVELOPPEMENT P 10

TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTATION P 14

Zone urbaine UAa P 15

Zone urbaine UAb P 16

Zone urbaine UB P 17

Zone urbaine UC P 18

Zone rurale UD P 19

Zone d'équipement UE P 20

Zone d'activité secondaire US P 21

Zone d'activité secondaire USa P 21

Zone touristique UT P 22

GÉNÉRALITÉS - ZONES NATURELLES P 23

RAPPEL - PROJET DE DÉVELOPPEMENT P 24

TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTATION P 25

Future zone d'urbanisation NA P 26

Zone de protection des ressources en eau NCE P 27

Zone naturelle de moyenne montagne NDb P 28

Zone de massif naturel à protéger NDF P 29

DISPOSITIONS GÉNÉRALES, MÉTHODOLOGIE ET ZONAGE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Termes employés

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

Article 2 : Champ d'application territorial du plan

Le plan général d'aménagement concerne la totalité du territoire de la commune qui s'étend de la limite du lagon au sommet des montagnes à l'intérieur de l'île.

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

La commune de Pirae souhaite que l'ensemble des réglementations applicables sur son territoire soit appliqué dans le sens du développement voulu par l'autorité communale dans le cadre du plan général d'aménagement.

Les dispositions du P.G.A. sont complétées par diverses réglementations du Pays qu'il convient de prendre en compte lors de la mise au point d'un projet (cartes des aléas, plan de prévention des risques naturels, servitudes radio, servitude de curage, etc. ...).

Article 4 : Division du territoire en zones et secteurs

La division du territoire communal en zones et secteur, est faite sur la base des limites de cadastre soumises à conservation pour partie, sur la base du support graphique issu de plan topographique dessiné sur la base de restitution de photos aériennes et selon les sites de conservation de faune et flore identifiés par la DIREN.

Article 5 : Adaptations mineures

Les valeurs généralement admises pour les adaptations mineures sont de 10% par rapport aux normes imposées par la réglementation. Toutefois, dans tous les cas, l'intérêt général doit prévaloir dans le choix de ces valeurs et l'importance des mesures compensatoires mises en œuvre doit être présentée dans le cadre du dossier.

Article 6 : Rappels et précisions

La commune souhaite que les projets implantés dans la commune participent à la construction d'une ville moderne, à ce titre des projets pourront être refusés ou soumis à des conditions de remembrement des terrains d'assises s'ils sont de nature à compromettre cet objectif.

Les emprises minimales des voies sont données à titre indicatif, elles pourront faire l'objet d'adaptations en fonction de la configuration des lieux et de leur destination sous réserve du respect de la sécurité et du confort des usagers.

Article 7 : Mesures pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins d'un programme immobilier

Le stationnement de véhicules dans la commune doit se faire en dehors des voies de circulation pour ce qui est du stationnement de longue durée.

Si des établissements existants ne disposent pas des installations suffisantes pour assurer la sécurité des usagers, ils doivent dans un délai d'un an à compter de la date d'application du présent règlement, déposer à la mairie les dossiers visant à améliorer la situation existante. S'il était estimé que la nature des risques encourus par les usagers ou la clientèle sont incompatibles avec le maintien de l'activité, il peut être mis fin aux troubles par une limitation de l'usage ou la fermeture définitive de l'établissement.

Article 8 : Composition du dossier du Plan Général d'Aménagement

Les pièces composant ce dossier pourront être complétées par des documents techniques d'aide à sa compréhension ou son application sans que celles-ci soient directement opposables aux tiers.

Le fond cadastral sera lui modifié et complété en fonction de la mise à disposition du public des documents officiels car il est de nature à apporter une information complémentaire qui est indépendante du tracé des zones.

Article 9 : Normalisation des routes et voies de circulation dans la commune

La commune souhaite une mise aux normes progressive des routes de la commune.

La prise en compte de tous les usagers dans le choix des profils des voies est une priorité, pour protéger les plus faibles (piétons, vélos etc. ...).

Une évolution du mode de transport des habitants est attendue ces prochaines années avec une prédominance du transport en commun sur les autres modes de déplacement. Pour cela il convient de s'assurer que des dispositifs d'arrêt sont mis en place à proximité des zones habitées et des lieux de travail.

La commune veut que les quartiers soient reliés entre-eux par des liaisons intérieures qui permettent aux résidents de se déplacer sans avoir à rejoindre la route de ceinture. Pour cela il sera mis en place des itinéraires sur voies privées avec accord des riverains avec éventuellement des transferts d'emprises foncière pour que ces routes soient classées dans le domaine public communal.

Article 10 : Application du présent règlement aux situations et constructions existantes

La commune souhaite que les situations acquises à l'occasion des partages de terre ou de la construction de logement antérieurement à l'application du présent règlement soient conservées sous réserve qu'elles aient respecté les procédures applicables à l'époque de leur mise au point.

La régularisation des projets hors la loi reste impossible suivant ce principe d'antériorité si l'intérêt général et la réglementation ne sont pas respectées.

Article 11 : Réseaux

La commune entend privilégier l'enfouissement des réseaux neufs. A l'occasion des travaux de rénovation les réseaux existants devront être progressivement enfouis pour permettre une sécurisation de l'alimentation en énergie des logements en cas de cyclone.

Article 12 : Domaine public

Les dispositions du présent règlement ne font pas échec à l'éventuel octroi d'une autorisation d'occupation nécessaire pour justifier d'une implantation que ce soient les domaines publics du pays ou de la commune.

Article 13 : Enseignes et signaux commerciaux

La commune souhaite organiser la gestion de la publicité sur son territoire. Des mesures complémentaires sont prises en dehors du cadre du P.G.A. par arrêté communal pour en assurer la gestion.

Article 14 : Périmètre d'application du droit de préemption

La commune souhaite se constituer des réserves foncières destinées à la réalisation de ses opérations.

A ce titre elle entend pouvoir être informée des ventes qui se font sur l'ensemble de son territoire.

Ce droit s'exercera dans le cadre des limites fixées par le code de l'aménagement sur l'ensemble de son territoire.

Article 15 : Distribution postale

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

Article 16 : Collecte des ordures et déchets

La commune souhaite que les systèmes de collecte individuels ou collectifs soient présents dans les zones urbanisées.

Un point de collecte pour apport volontaire est mis en place (déchetterie). La commune souhaite que la population profite de cette installation pour y déposer les déchets autres que ménagers.

Le système de traitement des déchets mis en place s'appuiera sur la mise en place d'un système de tri et de recyclage des déchets pour exportation vers Papeete, complété éventuellement par une filière de valorisation des déchets verts (compostage).

Article 17 : Prévention des risques naturels

Le Plan de prévention des risques (PPR) de la commune de Pirae est acté depuis 2010. Il est le résultat d'un processus initié par le Pays en 1999 suite à plusieurs catastrophes naturelles subies en Polynésie française entre 1996 et 1998. Parmi celles-ci, des fortes houles, des cyclones, des inondations, des éboulements de terrain, et les effets d'un tsunami ressentis notamment à Fatu Hiva aux îles Marquises.

Pour rappel, le PPR de la commune de Pirae définit des zones avec différents niveaux de risques pour les aléas recensés sur la commune : les mouvements de terrain, les inondations fluviales, et la surcôte marine (onde de tempête).

Il y a trois niveaux de risque par aléa : fort, moyen et faible ; soit 9 types de zones au total. Le risque faible ne comportant aucune prescription, ce sont en réalité 6 types de zones (3 aléas et deux niveaux de risques) qui impactent significativement la commune de Pirae.

Article 18 : Ouvrages techniques d'intérêt public

Les ouvrages d'intérêt public qui, pour des raisons techniques justifiées, ne correspondent pas aux critères de construction et d'implantation définis dans le présent règlement, peuvent être autorisés sous réserve de la justification des choix et dans la mesure où l'application de la réglementation est incompatible avec les ouvrages.

Une étude d'impact spécifique à chaque installation est fournie à l'appui du dossier de demande de permis de travaux immobiliers.

La réalisation des ouvrages ne doit toutefois pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes riveraines, dans la mesure où l'intégrité d'un paysage peut être mise en cause, l'avis de la commission administrative compétente peut être demandé par l'autorité communale.

Article 19 : Constructions provisoires

Les chapiteaux, tentes, containers et toutes constructions provisoires mises en place sur une propriété privée sont démontés ou évacués dans un délai maximal de trois mois après leur installation.

Leur utilisation ou mise en service reste soumise aux contrôles ou aux règles liées à leur exploitation ou mise en œuvre.

Il appartient aux propriétaires et exploitants de se conformer aux règles en vigueur avant toute installation même de courte durée.

Article 20 : Saillie

Une saillie est un élément en relief qui se détache en avant d'un alignement ou d'une surface.

Les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 1.20 mètre maximum en tout point de la façade concernée.

Dans un souci de développement durable, l'ajout de panneaux solaires est vivement conseillé. Toutes nouvelles constructions devront garder une homogénéité avec les bâtiments existants.

MÉTHODOLOGIE

DIAGNOSTIC -> PROJET DE DÉVELOPPEMENT -> RAPPORT JUSTIFICATIF (TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE)

RAPPEL : 4 GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT

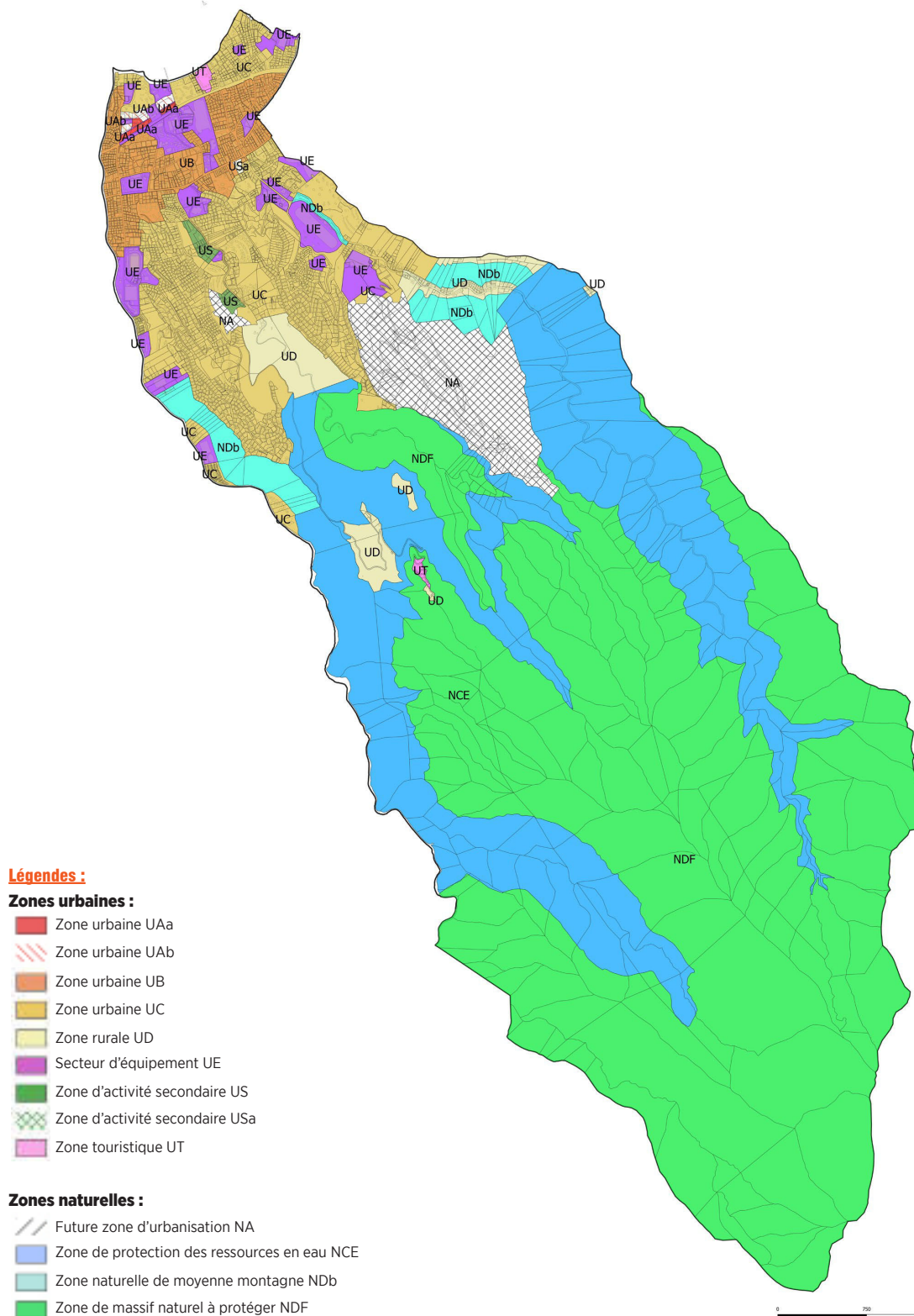
ORIENTATION 1 - FONDER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE A L'ÉCHELLE DE LA PLAINE LITTORALE

ORIENTATION 2 - FAVORISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

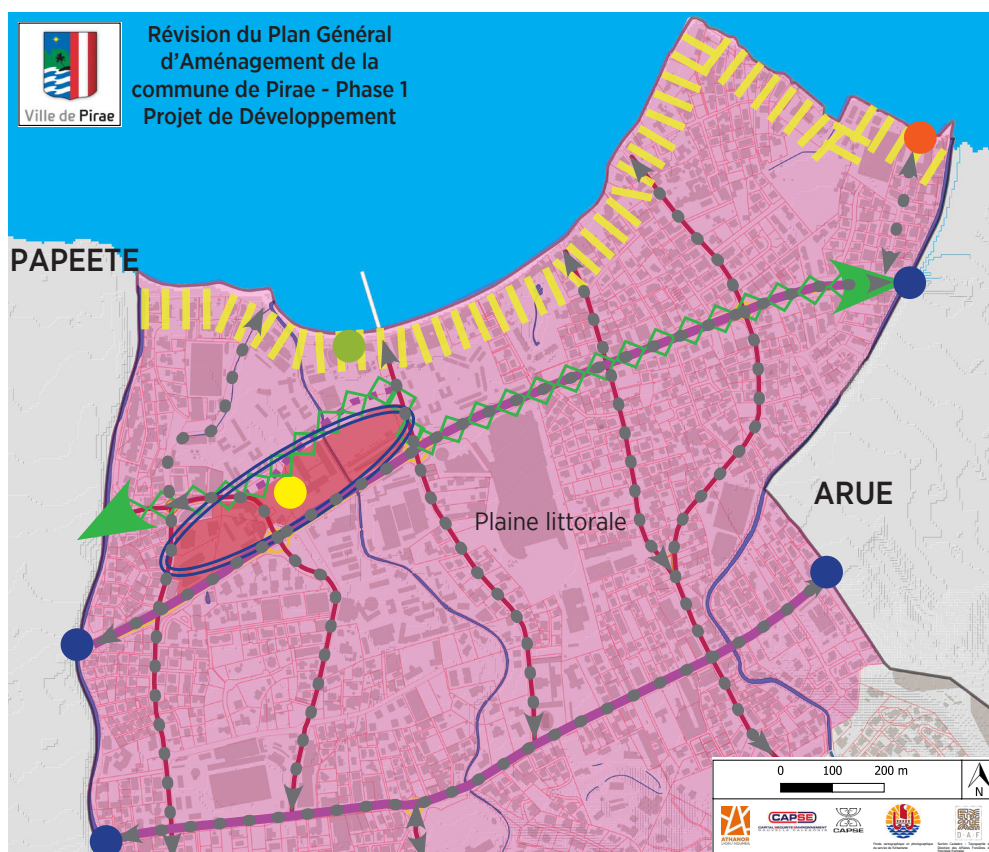
ORIENTATION 3 - AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES QUARTIERS ET FAVORISER LA MIXITÉ
SOCIALE

ORIENTATION 4 - PRÉSERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET CULTURELLES

PLAN DE ZONAGE - Aperçu général



GÉNÉRALITÉS - ZONES URBAINES

RAPPEL - PROJET DE DÉVELOPPEMENT :**ORIENTATION 1 - Fonder une nouvelle dynamique à l'échelle de la plaine littorale****1/ RÉPONDRE AUX BESOINS LIES A LA CROISSANCE DE LA POPULATION, EN PRIVILÉGIANT ET EN ENCADRANT LA DENSIFICATION SUR LA PLAINE LITTORALE**

- > Permettre et encadrer la principale zone de futur habitat
- > Prendre en compte les projets structurants pour l'urbanisation existante et future

2/ PERMETTRE L'INTERCONNEXION ENTRE LA PLAINE ET LE LITTORAL

- > Anticiper l'accès au littoral via les modes doux
- > Améliorer l'accessibilité au centre ville et les déplacements internes à la commune
- > Préserver et renforcer la zone de mise en valeur de la baie de Taaone
- > Préserver le littoral et l'accès à la mer

4/ CRÉER DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS LES ZONES A VOCATION UNIQUE (LOGEMENTS, LOISIRS, ÉQUIPEMENTS ET PETITES ACTIVITÉS)

- > Créer un pôle d'attractivité à l'échelle de la commune
- > Favoriser l'implantation d'équipements culturels, touristiques et de loisirs

3/ RENFORCER LES STRUCTURES URBAINES EXISTANTES

- > Renforcer le développement de l'habitat et l'accueil de nouvelles activités ou équipements
- > Renforcer l'identité de Pirae et mettre en valeur les entrées de ville

Légendes :

- Principale zone d'habitat public/ privé
- Projet de réseau d'assainissement intercommunal
- Potentiels voies en mode doux
- Routes territoriales
- Future voie territoriale
- Routes communales
- Parc Aorai
- Bande littorale
- Plaine littorale
- Principales entrées de ville
- Centre ville dans une logique d'écoquartier multifonctionnel
- Futur équipement culturel et touristique
- Futur équipement de sportif et de loisir

ORIENTATION 2 - Favoriser le dynamisme économique

1/ RÉPONDRE AUX BESOINS EN ACTIVITÉ TERTIAIRE DE LOISIRS, EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES DE PROXIMITÉ POUR MAINTENIR LA POPULATION ACTIVE EN SOUTENANT LES DIFFÉRENTS PROJETS D'IMPLANTATION

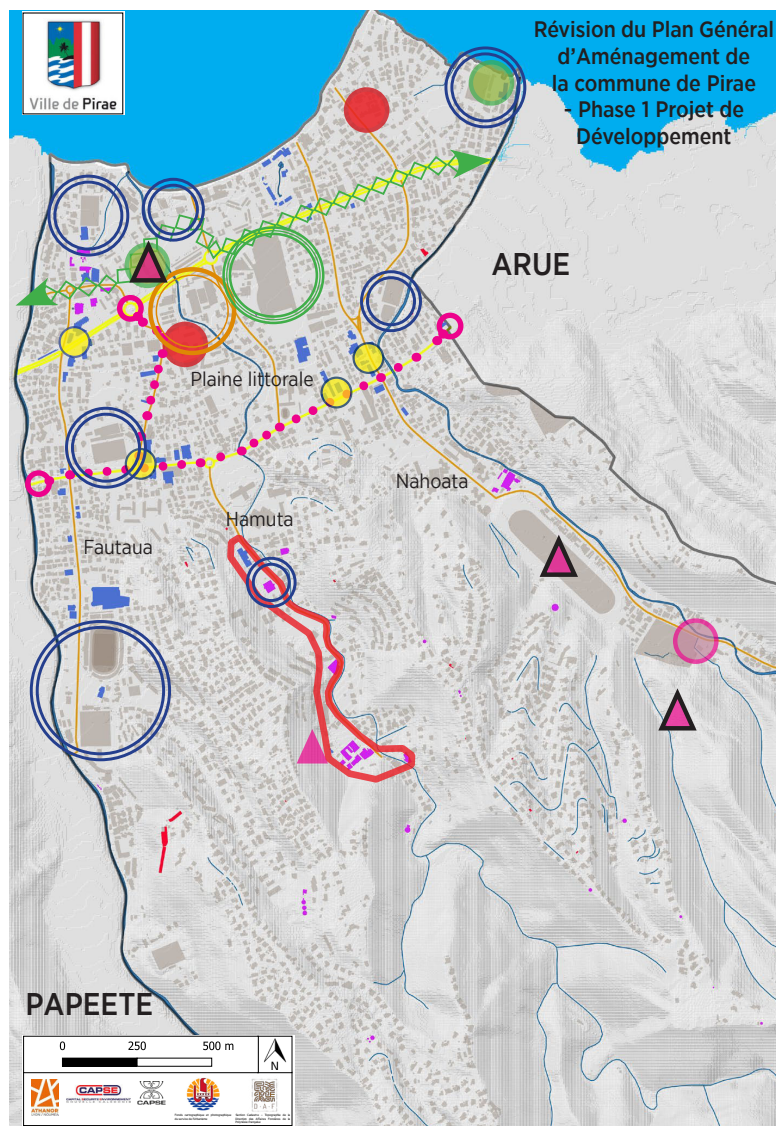
- > Qualifier, développer les zones d'activités et commerciales
- > Revitaliser les axes de circulation support de l'économie résidentielle
- > Soutenir les projets d'aménagement multifonctionnel

2/ SOUTENIR LES PROJETS EXISTANTS OU À VENIR POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT, AUX PROJECTIONS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET POUR OFFRIR DES PERSPECTIVES D'EMPLOI.

- > Soutenir les futurs projets d'habitat

3/ CONFORTER LE STATUT DE CENTRE URBAIN ET RENFORCER LE STATUT DE POLARITÉ URBAINE AU SEIN DE LA COMMUNE

- > Renforcer les pôles d'équipement existants
- > Permettre la gestion actuelle de l'assainissement et anticiper les futurs équipements sanitaires
- > Soutenir les futurs projets d'équipement



Légendes :

- | | |
|---|---|
| Zones de commerce et de service | Principaux pôles sportifs et de loisirs |
| Zone d'activité de Hamuta | Principal pôle sanitaire |
| Bâtiments professionnels de services (tertiaire) | Principal pôle d'éducation |
| Bâtiments professionnels du secteur primaire | Projet de réseau d'assainissement intercommunal |
| Bâtiments professionnels du secteur secondaire (industriel, énergie...) | Équipements sportifs et de loisir |
| Axes de commerces et services en bordure de voie | Équipements sanitaires |
| Futur projet d'aménagement d'envergure à court et moyen terme | Équipement funéraire |
| Futurs projets d'habitat à court et moyen terme | |

ORIENTATION 3 - Améliorer le cadre de vie des quartiers et favoriser la mixité sociale

1/ PROMOUVOIR LES LOGIQUES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DANS LES QUARTIERS ET POUR LES FUTURS PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- > Prise en compte des logiques de qualité environnementale
- > Intervention sur les quartiers dégradés ou insalubres

2/ METTRE EN SÉCURITÉ LES POPULATIONS SOUMIS AUX RISQUES

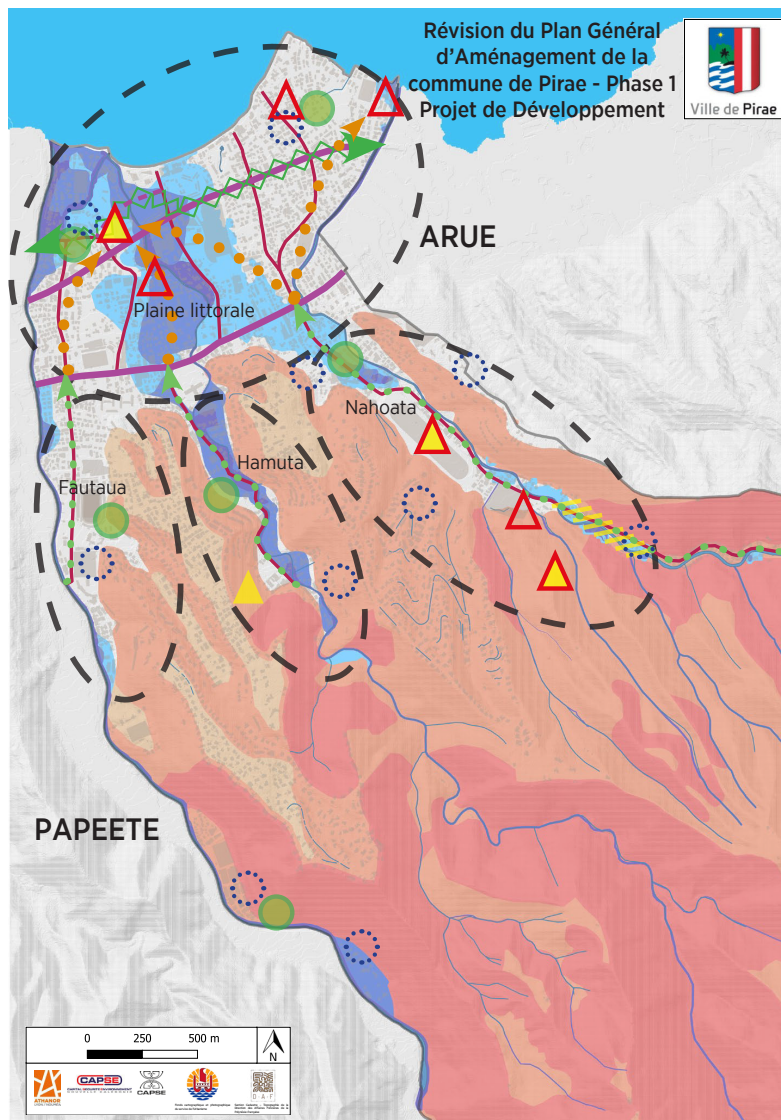
- > Risque inondation à anticiper
- > Risque mouvement de terrain à anticiper
- > Résorption des quartiers d'habitats soumis aux risques

3/ PERMETTRE LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES ZONES URBAINES EXISTANTES ET DANS LES PROJETS A VENIR








- > Intégrer la mixité sociale dans les projets d'aménagements futurs
- > Créer une centralité communale associant tous les habitants

4/ AMÉLIORER LA QUALITÉ DES SERVICES PUBLICS (VOIRIE, RÉSEAUX, ETC.)





- > Anticiper les futurs travaux SDAEU intercommunaux
- > Améliorer les réseaux routier et intégrer les déplacements à pied et à vélo
- > Améliorer, rénover les réseaux AEP et anticiper les futurs réseaux d'assainissement Post SDAEU
- > Garantir la bonne gestion des flux, la sécurité publique et les accès aux équipements



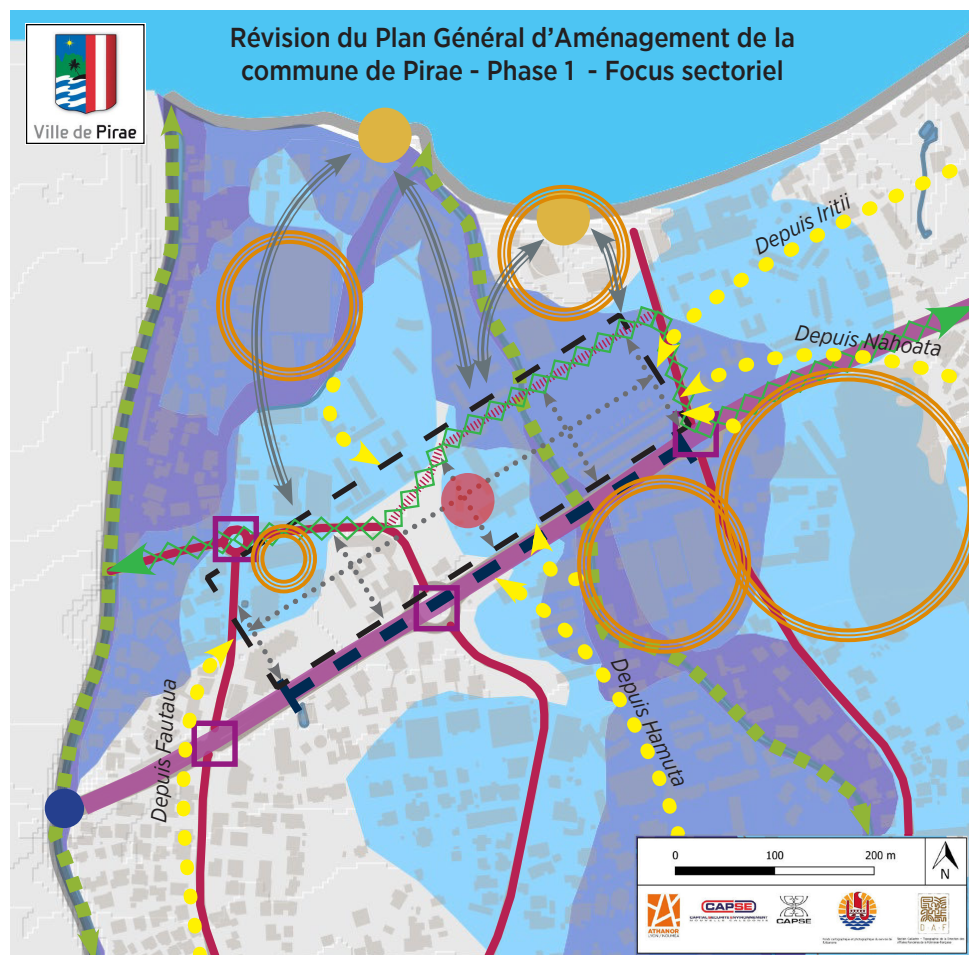
Légendes :

-  Aléa inondation faible à moyen
-  Aléa inondation moyen à fort
-  Aléa inondation fort
-  Aléa MVT faible à moyen
-  Aléa MVT moyen à fort
-  Aléa MVT fort
-  Zone d'habitat soumis aux risques (inondation et mouvement de terrain)

-  Projets d'habitat à court et moyen terme
-  Futurs flux d'attractivité communal
-  Projet de réseau d'assainissement intercommunal
-  Principales Routes Territoriales
-  Future voie territoriale
-  Futurs projets d'aménagement ou d'équipement à court et moyen terme
-  Équipements de proximité

-  Zones d'habitat dégradé ou insalubre
-  Principales Routes communales
-  Principaux réseaux primaires
AEP et futurs tracés des réseaux
d'assainissement collectifs des 3
vallées
-  Principales zones prioritaires
concernées

FOCUS SECTORIEL - Préserver et valoriser les ressources naturelles et culturelles



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉNAGEMENT DU PROJET DE CENTRE VILLE

- Création un pôle d'attractivité et un centre urbain multifonctionnel à Pirae
- Développement d'activités économiques, commerciales et de services aux bord de la route territoriale
- Prise en compte des futurs modes doux à l'échelle du centre ville

LE PROJET DE CENTRE-VILLE, SOURCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉLIORATION DE L'EXISTANT

- Renforcement de l'attractivité et la qualité du cadre de vie
- Prise en compte des pôles d'équipement à proximité direct
- Confortement et valorisation les trames vertes et bleues à l'échelle du projet de centre ville
- Rendre possible les liaisons avec le littoral
- Anticipation du projet de réseau d'assainissement intercommunal
- Valorisation des accès au littorale
- Création d'un futur pôle d'équipement et de service public (Marché municipal, maison pour tous, etc)

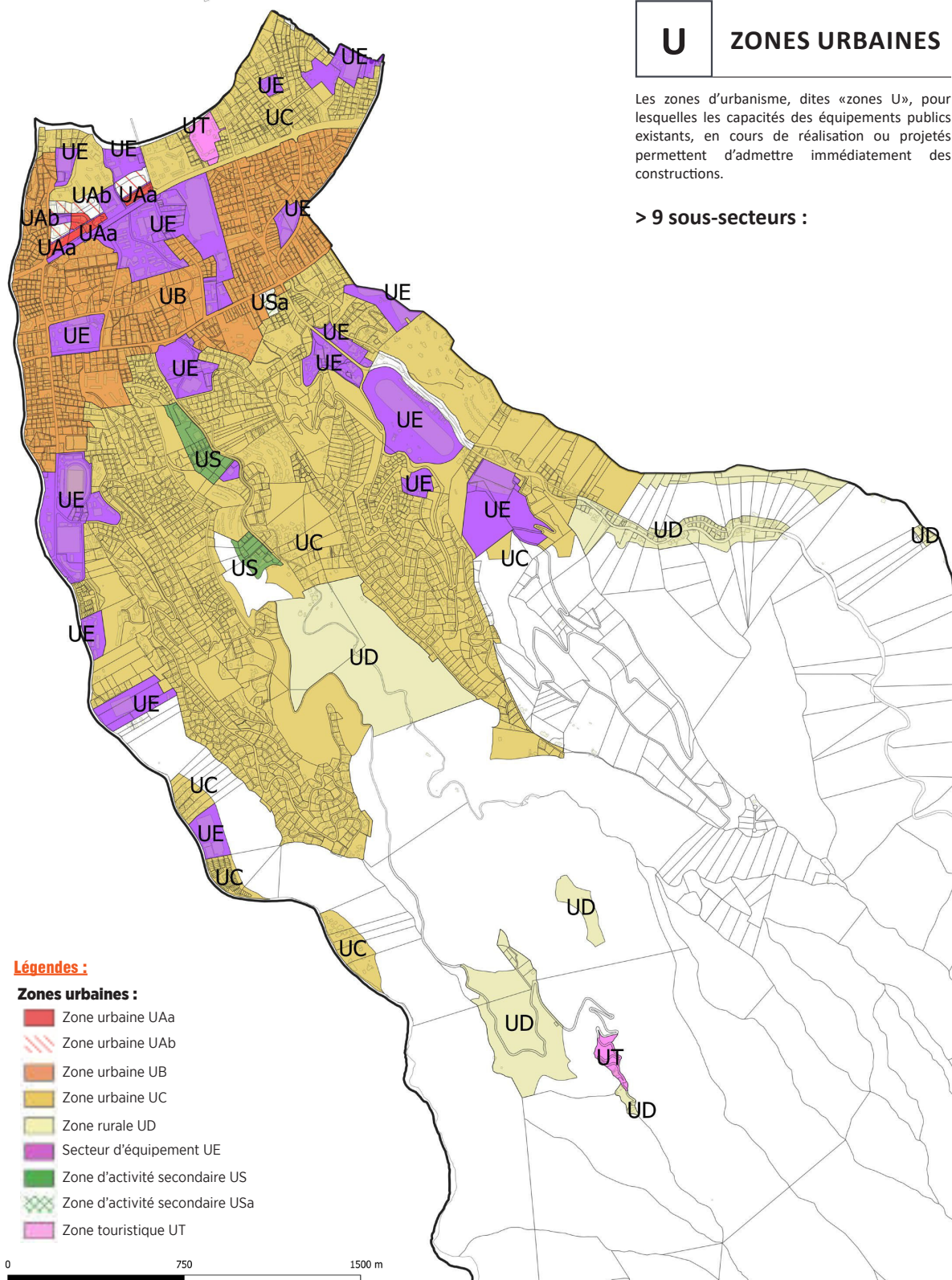
SE PRÉMUNIR DU RISQUE INONDATION

- Aléa faible à moyen
- Aléa moyen à fort
- Aléa fort

METTRE EN VALEUR, EMBELLIR L'ENTRÉE DE VILLE A L'OUEST, LA PRINCIPALE TRAVERSÉE DE LA COMMUNE ET ORGANISER LA LIAISON ROUTIÈRE FUTURE

- Principale Route Territoriale
- Route communale
- Future route communale dans le cadre du projet de centre ville
- Entrée de Ville Ouest
- Carrefour et rond point central de la commune

TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE



UAa UAb Zone urbaine

CARACTÉRISTIQUES ZONE UAa et UAb

Ces zones se localisent uniquement sur la plaine littorale, en majorité sur des parcelles communales (anciennement parcelles du COMSUP appartenant à l'armée), et permettent la réalisation du projet de centre-ville de la commune de Pirae. C'est un projet emblématique de la commune ayant pour objectif de répondre aux besoins de ses administrés.

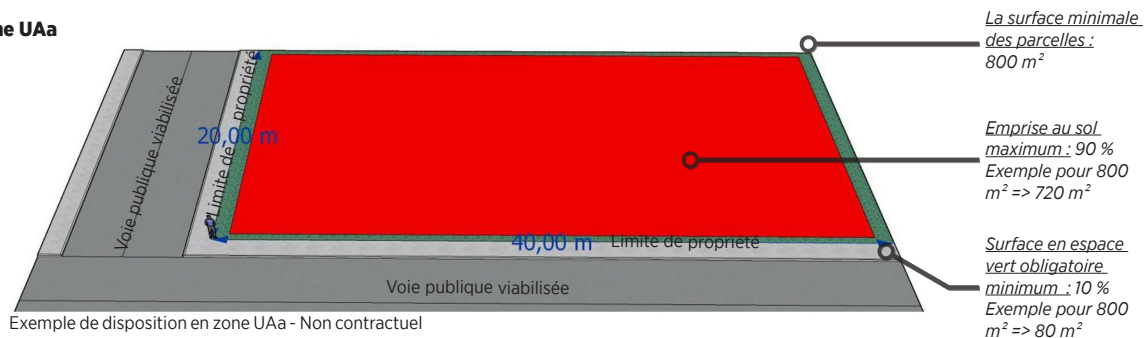
Cette future zone urbaine à forte densité privilégie l'habitat, le commerce et les services. Les constructions y sont réalisées à l'alignement des voies et doivent présenter un certain aspect de continuité de bâti. Les commerces et services doivent être implantés en rez-de-chaussée d'immeuble.

Le front bâti sur la limite sur voies/ emprises publiques s'identifie avec une galerie couverte au niveau du rez-de-chaussée et prédomine sur l'avenue Charles de Gaulle.

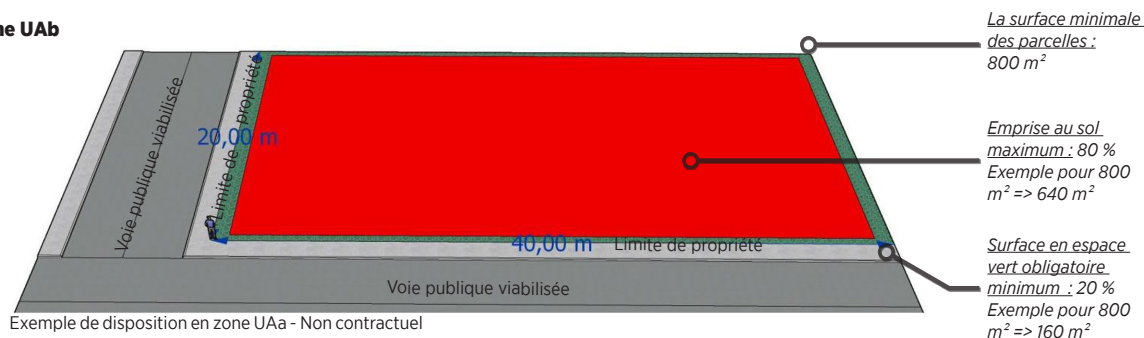
Les opérations de remembrement des parcelles y sont encouragées. Ces zones Urbaines denses permettent l'expérimentation de ce type d'urbanisation sur la commune pour respecter les orientations du SAGE.

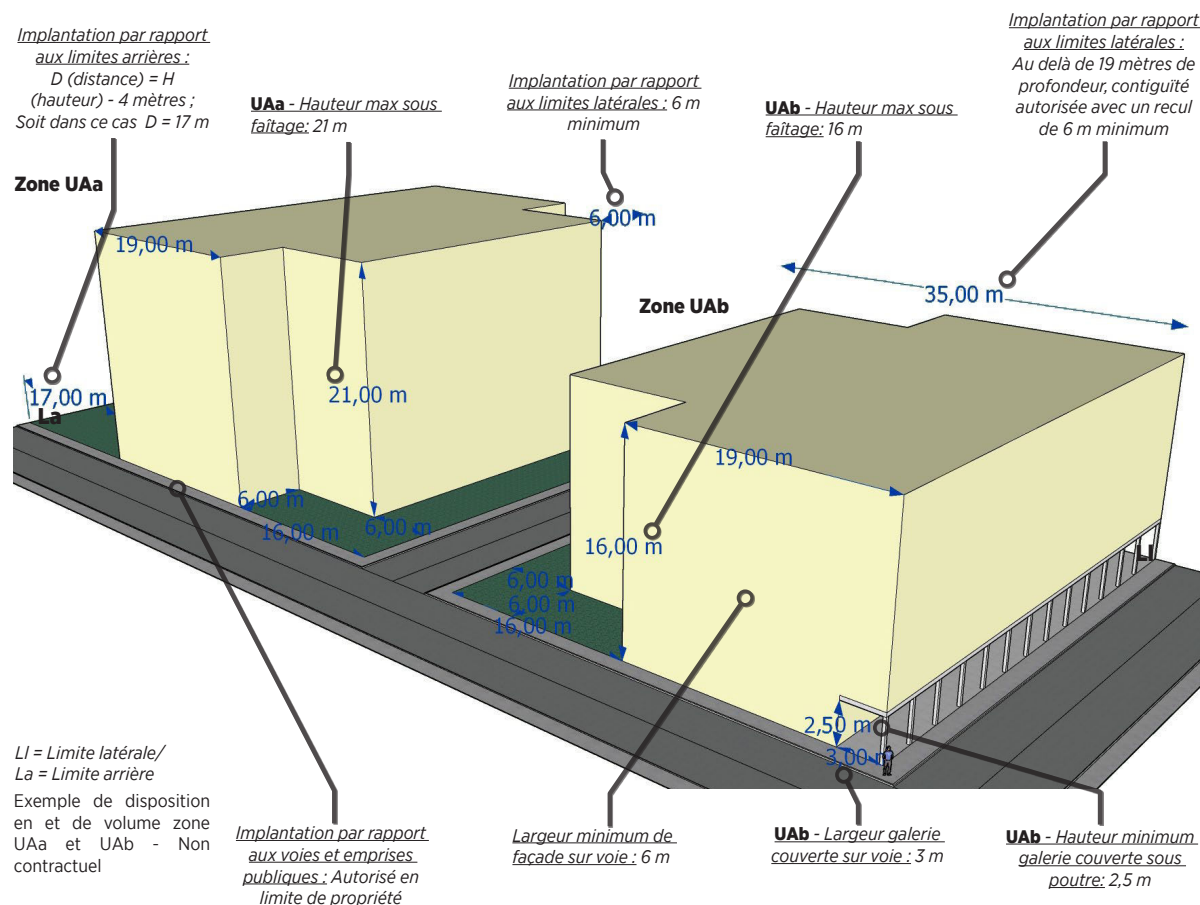
L'aménagement des voies communales et territoriales de ces zones s'accompagne du projet de mise en oeuvre du réseau d'assainissement intercommunal (Arue> Pirae> Papeete).

Zone UAa



Zone UAb





> UAa : Superficie 2011 => 2025 : 0 Ha => 2 Ha / UAb : Superficie 2011 => 2025 : 0 Ha => 3,3 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 1, 2, 3 et focus sectoriel

> Ambitions d'aménagement : Ajout des zones UAa et UAb sur des anciennes zones UC et UE.

=> Améliorer le cadre de vie, l'existant et créer une centralité communale ;
 => Créer et développer des zones d'activités et commerciales ;

=> Renforcer les pôles sportifs et de loisirs existants ;
 => Répondre aux besoins en logement, en équipement et soutenir les projets d'envergure ;
 => Favoriser et permettre la densification sur la plaine littorale.

UB Zone urbaine

CARACTÉRISTIQUES ZONE UB

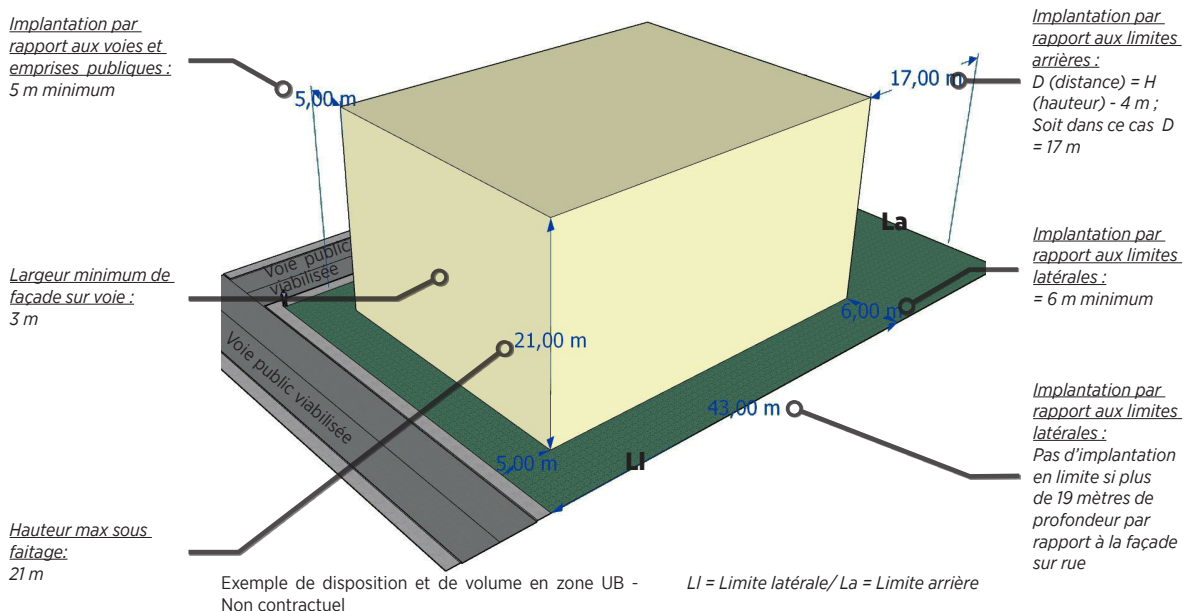
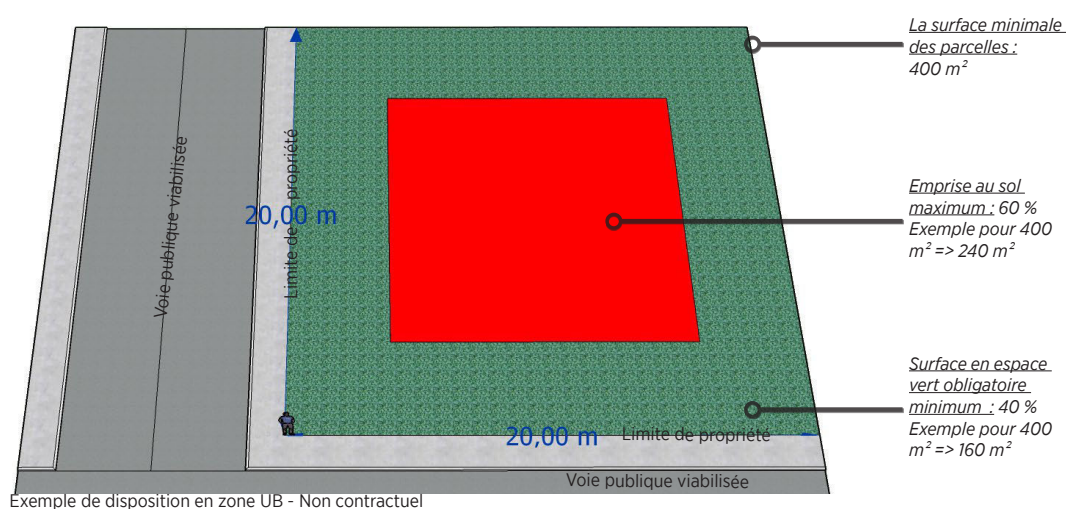
Cette zone s'étend principalement sur la plaine littorale, elle regroupe des quartiers où l'habitat existant est principalement individuel. La commune entend favoriser une densification de l'habitat en permettant la construction d'immeuble à plusieurs niveaux.

Un front bâti à caractère urbain se constitue le long des itinéraires choisis par la commune à l'occasion d'opérations nouvelles ou sur des opérations de reconstructions après démolition de l'habitat existant. Les opérations de remembrement des parcelles y sont encouragées.

Le stationnement des véhicules le long des routes est géré au travers de dispositifs particuliers ou d'infrastructures mises à disposition des usagers.

La plantation d'arbres le long des itinéraires empruntés par les piétons est favorisée, il s'accompagne d'un enfouissement progressif des réseaux aériens.

L'aménagement des routes des quartiers s'accompagne d'un plan de drainage des eaux de ruissellement vers les points de collecte gérés par le Pays.



- > **Superficie 2011 => 2025** : 87,7 Ha => 90,3 Ha
- > **Orientation(s) du projet de développement concernée(s)** : 1, 2 et 3
- > **Ambitions d'aménagement** : Augmentation de la zone UB sur des anciennes zones UC et UE.
 - => Répondre aux besoins en logement ;
 - => Favoriser la densification sur la plaine littorale.

UC Zone urbaine

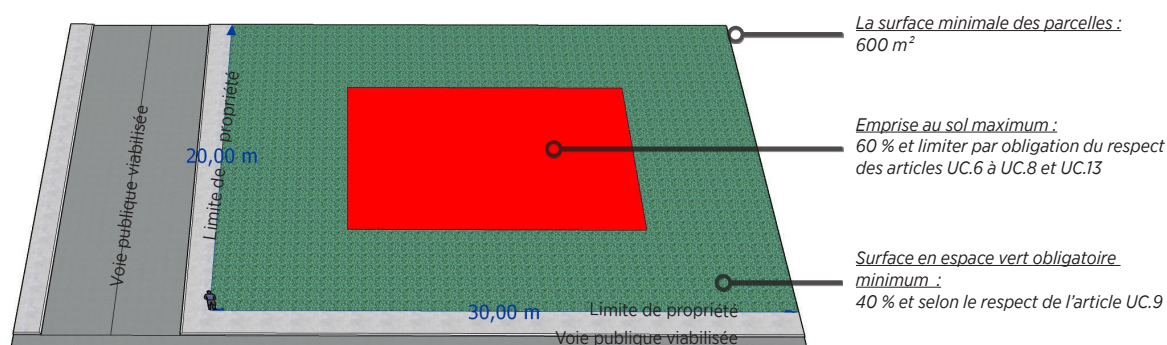
CARACTÉRISTIQUES ZONE UC

Cette zone est constituée des quartiers édifiés sur les hauteurs de la ville, en plaine côté mer de l'avenue Charles de Gaule et en bordure du lagon. De nombreux lotissements y sont présents notamment sur les hauteurs, construits sur la base de villas individuelles sur des terrains d'emprise limitée ils ne devraient pas évoluer dans le temps à cause des cahiers des charges qui viennent encadrer les principes de construction.

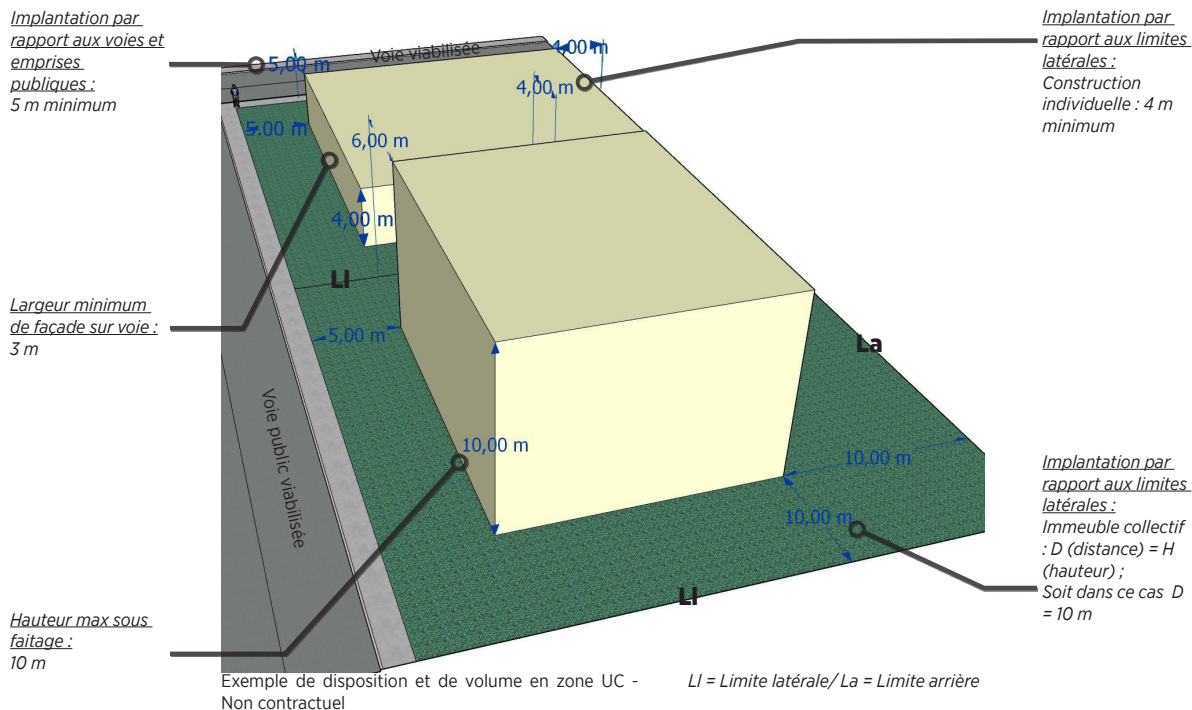
La commune entend toutefois y permettre lorsque cela est possible, le développement d'un habitat collectif sur des terrains encore actuellement vides et situés en dehors de ces lotissements.

Les projets s'inscrivent dans le cadre d'une politique d'intégration à la pente naturelle des parcelles. La densification de l'habitat y est accompagnée par la mise en place d'espaces collectifs qui viennent compenser ce manque à l'échelle des logements collectifs.

Des compléments au réseau routier sont proposés pour permettre de relier les quartiers entre eux, la commune souhaite y favoriser le sentiment d'appartenance à une collectivité plutôt que l'appartenance à un lotissement.



Exemple de disposition en zone UC - Non contractuel



Exemple de disposition et de volume en zone UC - Non contractuel

> UC : Superficie 2011 => 2025 : 355,2 Ha => 336,3 Ha / UCa : Superficie 2011 => 2025 : 14 Ha => 0 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concerné(s) : 1, 2 et 3

> Ambitions d'aménagement : Passage des zones UCa en zone UC. Diminution de la zone UC sur la plaine littorale au profit de l'agrandissement de la zone UB, l'ajout de zone UE, UAa et UAb.

=> Répondre aux besoins en logement et soutenir les projets d'envergure ;

=> Favoriser et permettre la densification sur la plaine littorale.

UD Zone rurale

CARACTÉRISTIQUES ZONE UD

Cette zone est formée des terrains situés dans les vallées au-dessus des zones habitées, à l'exception de deux emprises situées au milieu des espaces naturels situés sur les hauteurs le long de la route du Belvédère.

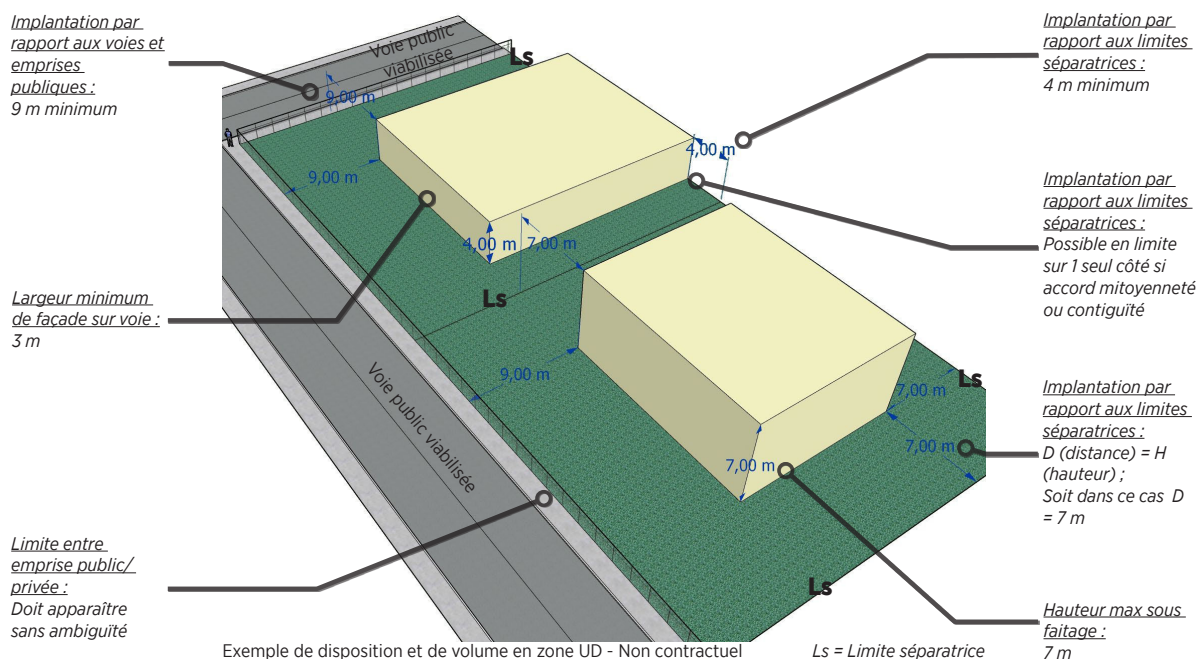
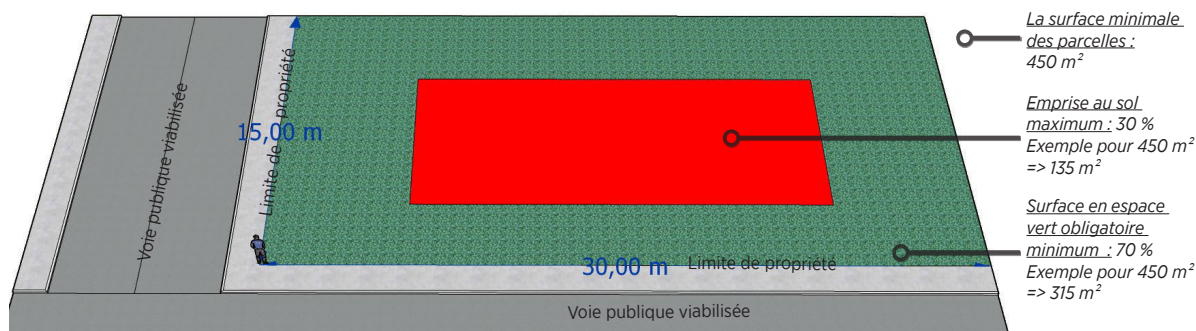
Proche des rivières car principalement située dans les vallées ou implantée sur des crêtes cette zone peut être soumise à des risques naturels, qu'il convient de contrôler la comptabilité avec le PPR (inondations et glissements de terrains).

L'habitat existant y est constitué d'un habitat individuel que la commune souhaite voir se développer au profit des familles propriétaires des terrains, au travers de partages familiaux.

Les lotissements y sont interdits.

L'aménagement de ces terrains exigera la mise en place de réseaux d'alimentation en eau complémentaires à ceux qui existent qui sont en l'état trop bas pour alimenter cette zone.

Pour les terrains situés en moyenne montagne (sites route du belvédère), une autonomie totale est demandée car la commune ne peut assurer la desserte de ces terrains à partir du réseau communal.



> Superficie 2011 => 2025 : 78,3 Ha => 75,9 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concerné(s) : 3

> Ambitions d'aménagement : Pas d'ajout de zone UD, à part l'agrandissement de la zone UD de la vallée de Hamuta et le passage d'une parcelle dans la vallée de Fautaua en zone UC.

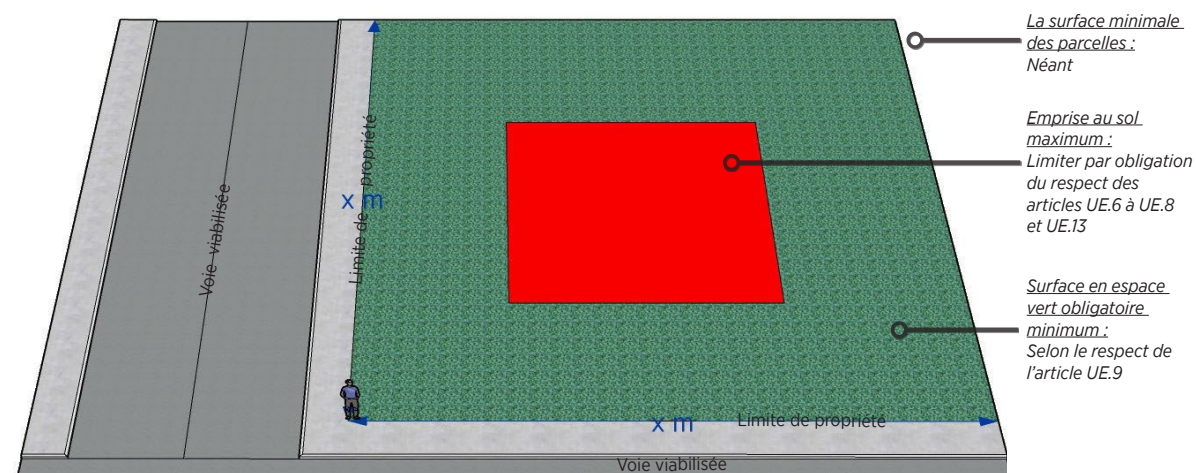
=> Limitation de l'urbanisation dans la moyenne vallée pour la mise en cohérence avec le Plan de Prévention des Risques en vigueur.

UE Secteur d'équipement

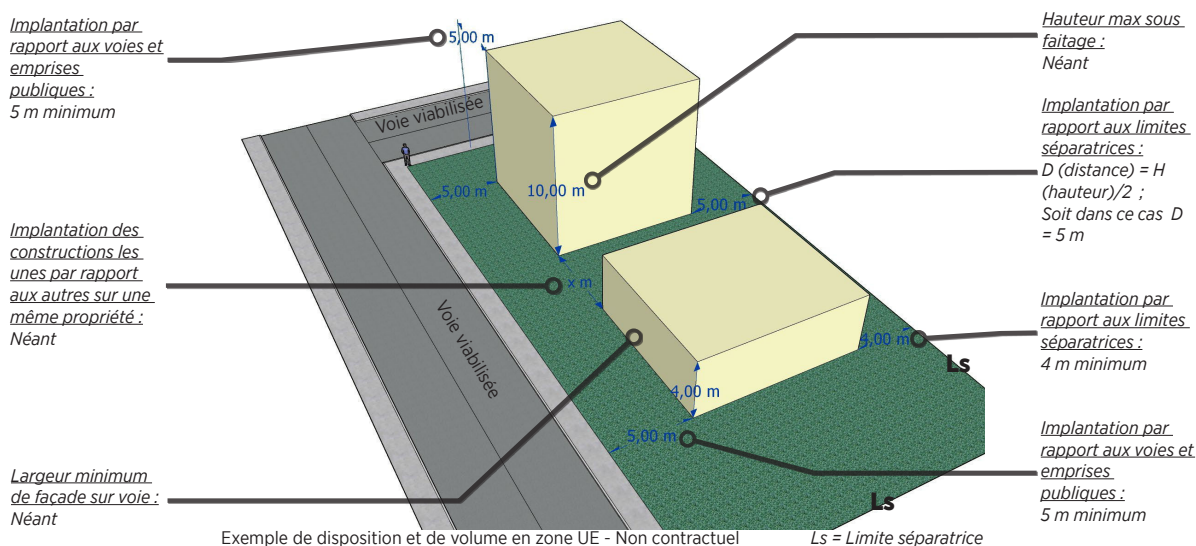
CARACTÉRISTIQUES ZONE UE

La zone UE est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires qui répondent aux besoins collectifs de la population. Des emprises réservées le sont au titre de :

- L'aménagement des écoles primaires et maternelles de la commune pour des extensions et des régularisations d'emprises ;
- L'extension ou le maintien des cimetières existants ;
- La gestion des infrastructures sportives, qui sont présentes dans la commune qu'ils soient du Pays, de la commune ou de clubs privés ;
- Le gestion des infrastructures de loisirs, parc public et espace vert qualitatif communal ou du Pays ;
- La gestion des établissements scolaires du second degré ;
- La gestion du centre hospitalier du Pays ;
- La gestion des déchets au travers d'un centre d'apport volontaire destiné aux particuliers résidents dans la commune.



Exemple de disposition en zone UE - Non contractuel



Exemple de disposition et de volume en zone UE - Non contractuel

> Superficie 2011 => 2025 : 68,4 Ha => 90 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 1, 2 et 3

> Ambitions d'aménagement : Ajout de zone UE sur des anciennes zones UB et UC, pour la régulation d'équipements sportifs existants et pour la mise en oeuvre de futurs projets d'équipement d'envergure (habitat, sanitaire, funéraire, sportif et loisir)

- => Renforcer les pôles sanitaires, sportifs et de loisirs existants ;
- => Répondre aux besoins en équipement et soutenir les projets d'envergure.

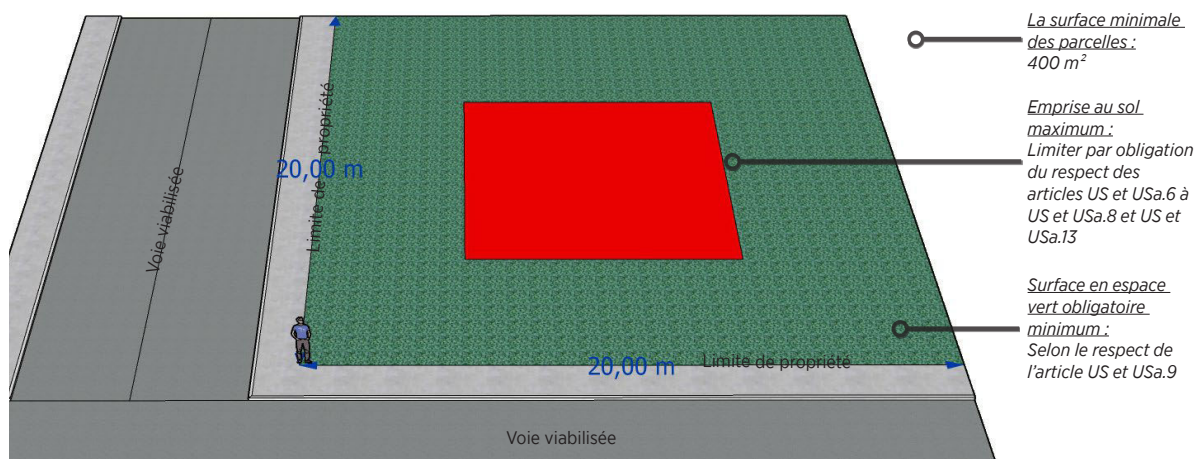
US USa Zone d'activité secondaire

CARACTÉRISTIQUES ZONE US et USa

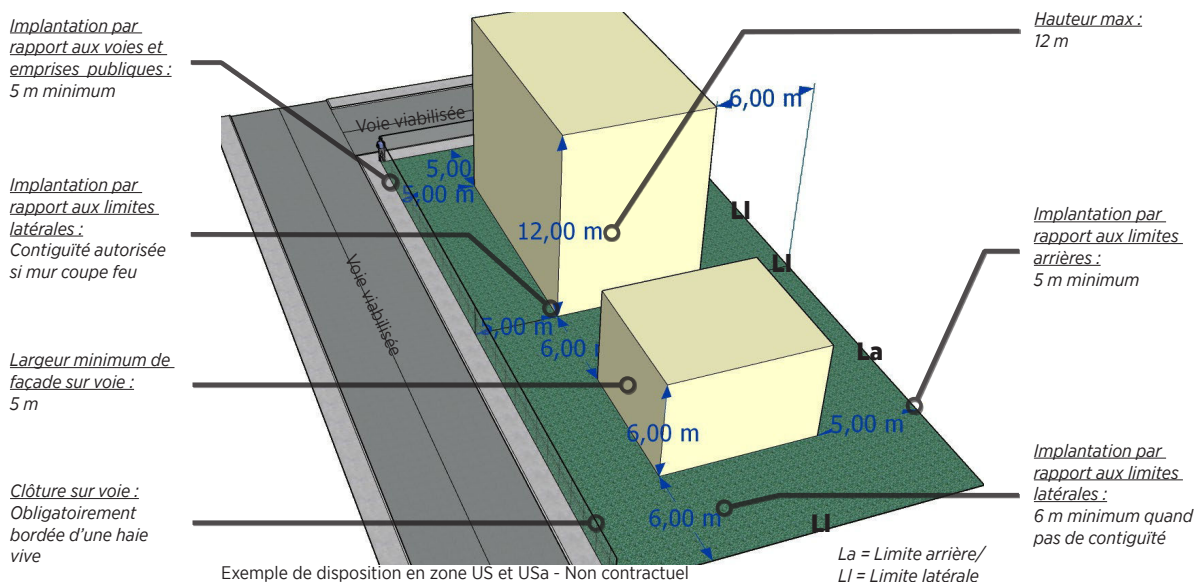
Les zones d'activités, repérées US, sont réservées au regroupement d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts, dont le voisinage n'est pas compatible ou désirable avec l'habitat.

Deux (2) sites sont proposés pour permettre un développement de ces activités dans la commune.

La zone d'activité USa correspond uniquement aux zones d'entreposage et de stockage et est située en entrée de la vallée de Nahoata.



Exemple de disposition en zone US et USa - Non contractuel



> US : Superficie 2011 => 2025 : 4,9 Ha => 6,2 Ha / USa : Superficie 2011 => 2025 : 0 Ha => 0,7 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 2

> Ambitions d'aménagement : Agrandissement d'une zone US dans la vallée de Hamuta et création d'une zone USa sur une ancienne zone UB.
=> Maintien et renforcement des zones d'activités existantes pour un maintien des populations actives sur la commune.

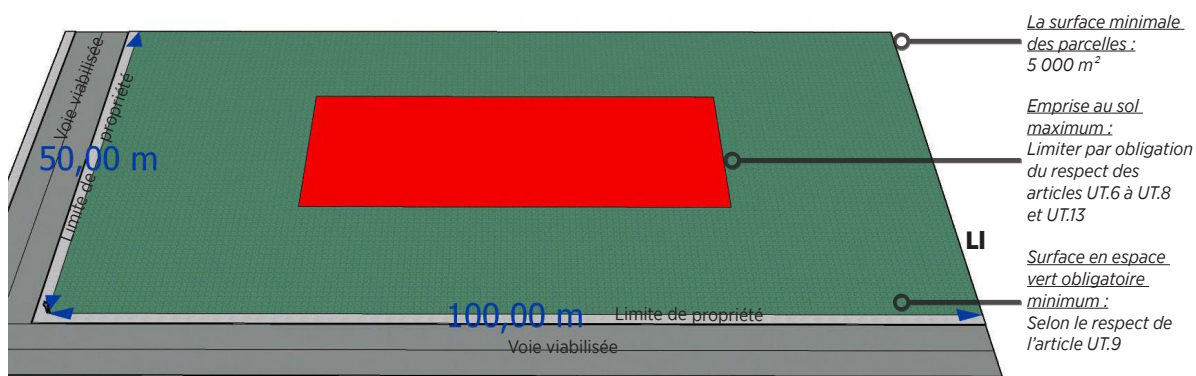
UT Zone touristique

CARACTÉRISTIQUES ZONE UT

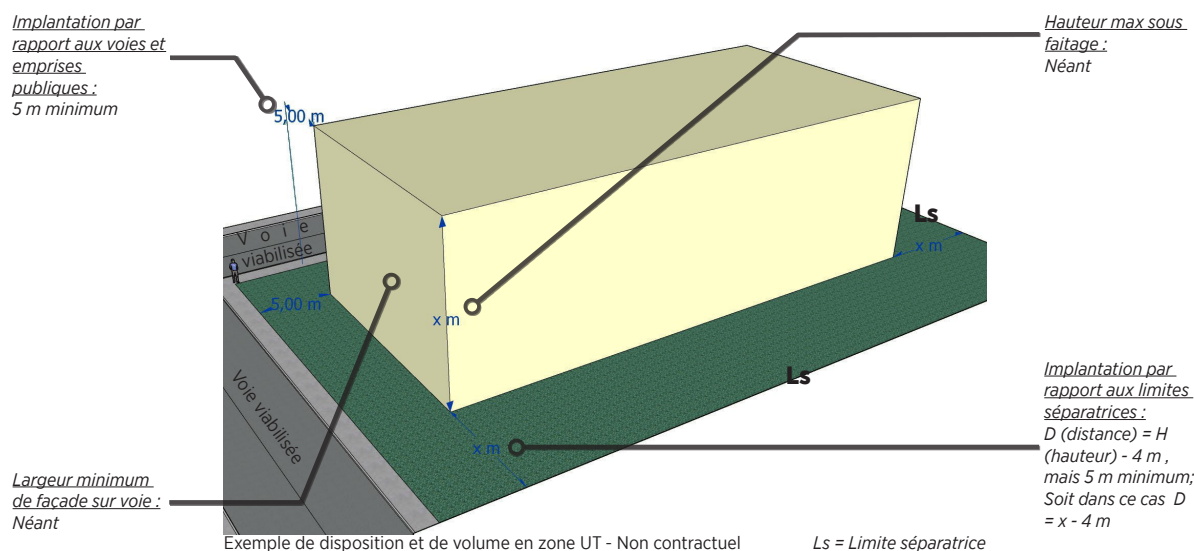
L'activité touristique dans la commune est concentrée sur deux sites exceptionnels, celui de la baie de Taaone et celui dit du Belvédère sur les hauteurs. La municipalité attend favoriser sur le premier de ces sites un développement ambitieux de l'activité autour de thèmes nouveaux, à savoir :

- Création d'un SPA exploitant l'eau des profondeurs ;
- Création d'un hôtel de standing international doté de salles de conférences, implanté à proximité d'une salle de spectacle de type Zénith ;
- Création d'un aménagement à thème pour les jardins et les parties extérieures en liaison avec le parc public communal implanté sur le littoral.

Le second, situé sur les hauteurs de la commune est unique en Polynésie et offre aux touristes des possibilités d'accès à la haute montagne tout en pouvant profiter d'un panorama exceptionnel.



Exemple de disposition en zone UT - Non contractuel



Exemple de disposition et de volume en zone UT - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 3,8 Ha => 3,8 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 3 et 4

> Ambitions d'aménagement : Non modifié

=> Maintien des protections sur les deux zones touristiques (sur la façade maritime et au milieu d'une zone NCE).

GÉNÉRALITÉS - ZONES NATURELLES

RAPPEL - PROJET DE DÉVELOPPEMENT :**ORIENTATION 4 - Préserver et valoriser les ressources naturelles et culturelles****1/ PROTÉGER, CONSERVER LES ÉCOSYSTÈMES PATRIMONIAUX, LES SITES CULTURELS ET PATRIMONIAUX OU REMARQUABLES AVEC DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION**

- > Sites d'intérêts écologiques à protéger sur le territoire communal
- > Sites d'intérêts culturels et patrimoniaux à protéger
- > Milieux maritimes (source DIREN) à protéger et préserver

2/ GARANTIR LA PROTECTION DES OUVRAGES DE PRODUCTION HYDRAULIQUE

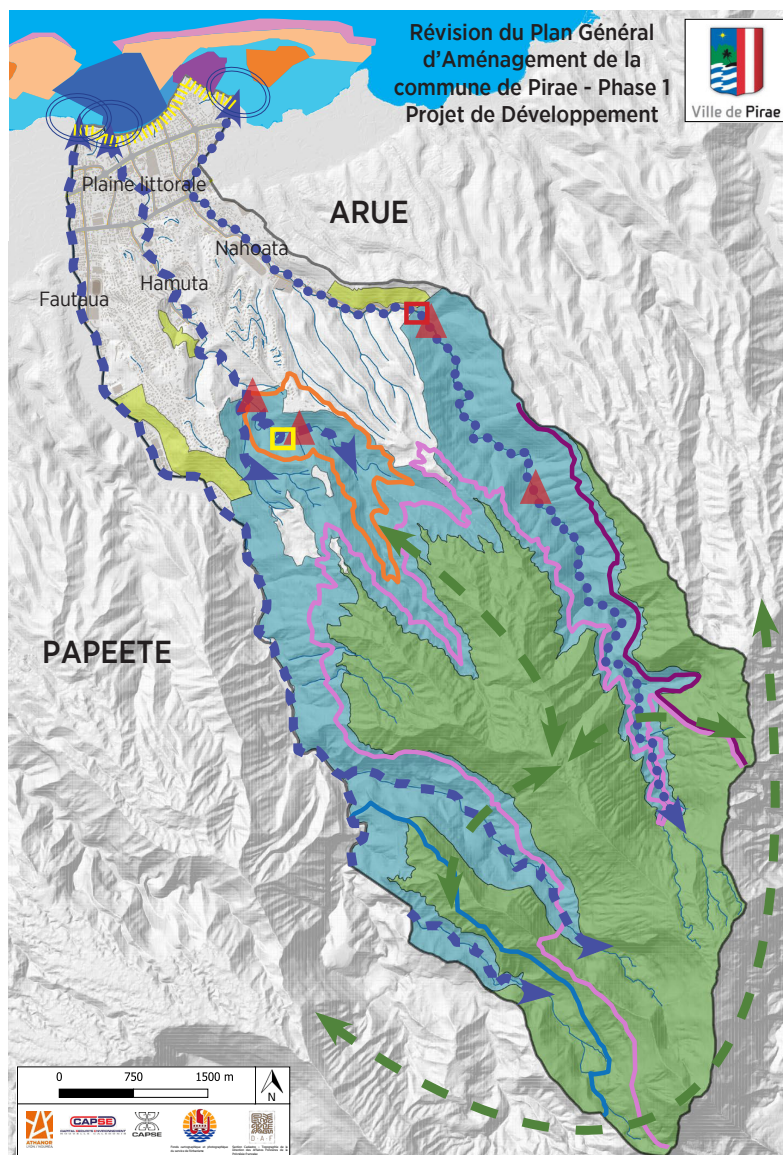
- > Zone de protection à préserver

3/ DÉVELOPPER DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES POUR RELIER LES ZONES VÉGÉTALISÉES

- > Corridors écologiques fonctionnels à conforter et valoriser
- > Corridors écologiques à améliorer, renforcer

4/ PROTÉGER LES PAYSAGES NATURELS EXISTANTS NOTAMMENT EN FOND DE VALLÉE

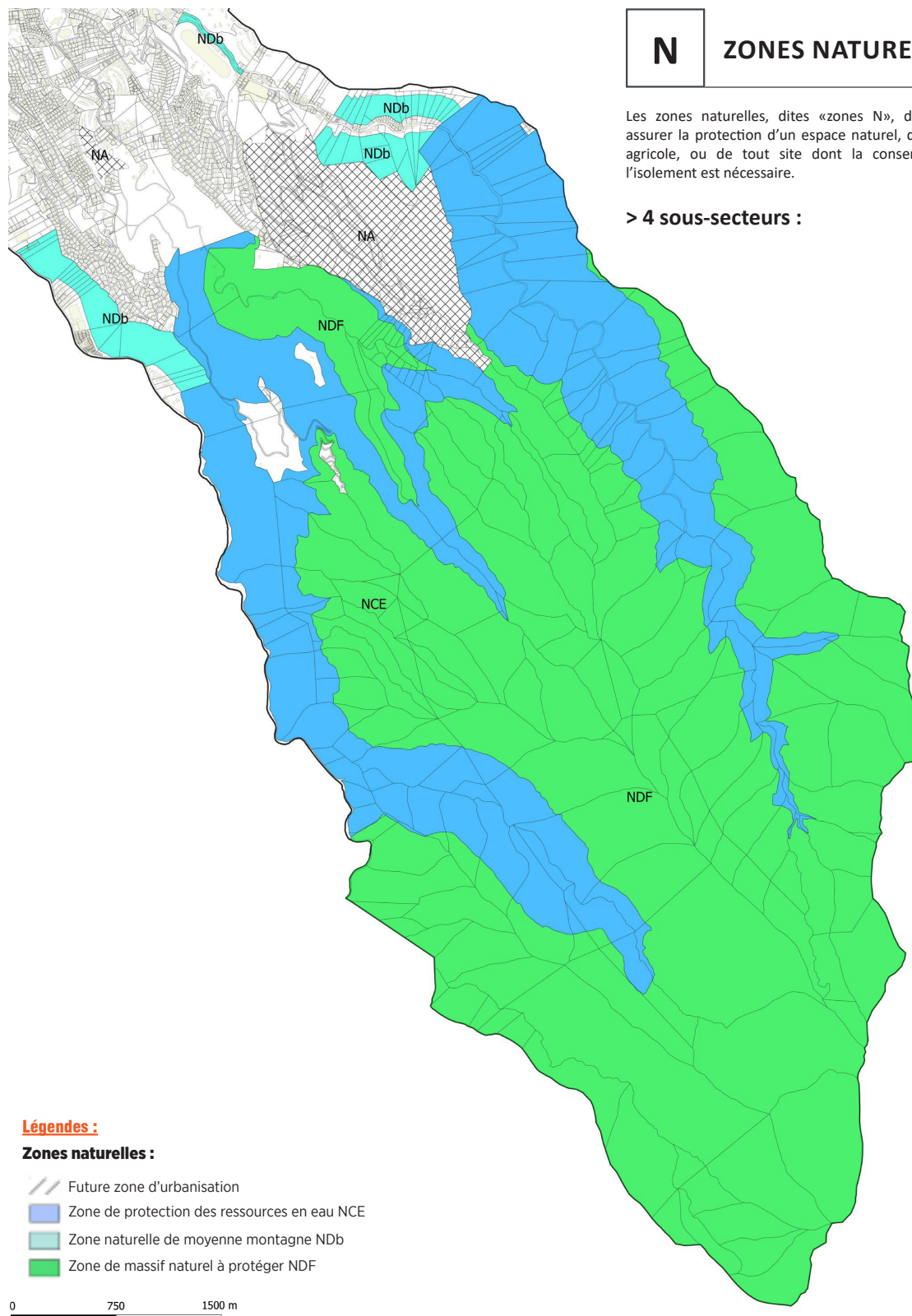
- > Milieu naturel à préserver

**Légendes :**

- Site du Piton de Pirae
- Site de Hamuta
- Site de Fautaua et Fachoda
- Site de Aorai et Fare Rau Ape
- Grotte Pare - site classé n°37 par arrêté de 1952 (seul site classé de Pirae)
- Marae Tupuhaea
- Zone maritime Réglementée (ZPR Taaoone)
- Récif plat
- Lagon abrité récif plat

- Lagon profond et intra mers peu profondes
- Terrasse lagunaire peu profonde
- Complexe de la barrière de corail extérieur
- Embouchures
- Bande littorale
- Zone de protection des captages
- Captages et forages

- Trames vertes
- Trames bleues
- Trame bleue peu fonctionnel
- Zones naturelles de moyenne montagne
- Zone de massif naturel à protéger

TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE**N****ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles, dites «zones N», destinées à assurer la protection d'un espace naturel, de l'activité agricole, ou de tout site dont la conservation ou l'isolement est nécessaire.

> 4 sous-secteurs :



Future zone d'urbanisation

CARACTÉRISTIQUES ZONE NA

Les zones NA regroupent un ensemble foncier important constitué de propriétés familiales de plusieurs familles. Les deux zones se situent dans les vallées de Hamuta et de Nahoata.

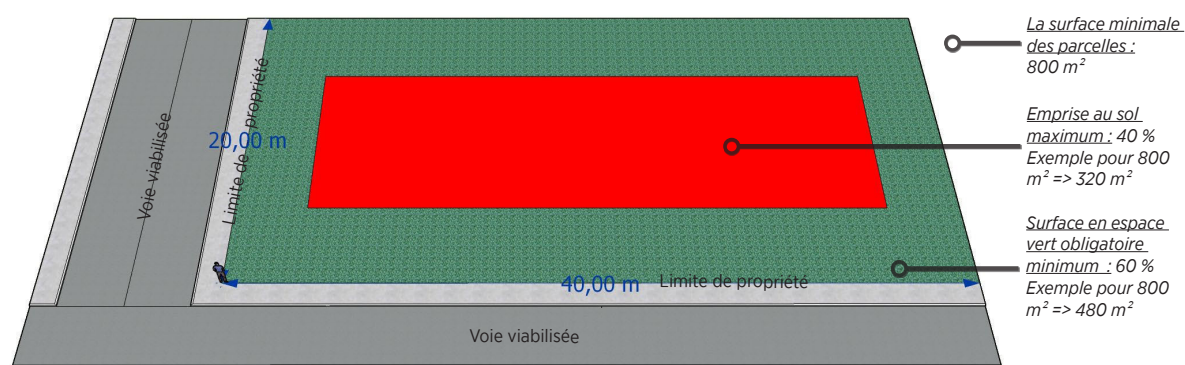
Actuellement boisée cette zone doit progressivement s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de partages familiaux ou de lotissements.

Les constructions y seront possibles sous réserve que les propriétaires mettent en place les réseaux nécessaires à la desserte des logements qu'ils veulent y construire. Les immeubles collectifs y sont proscrits.

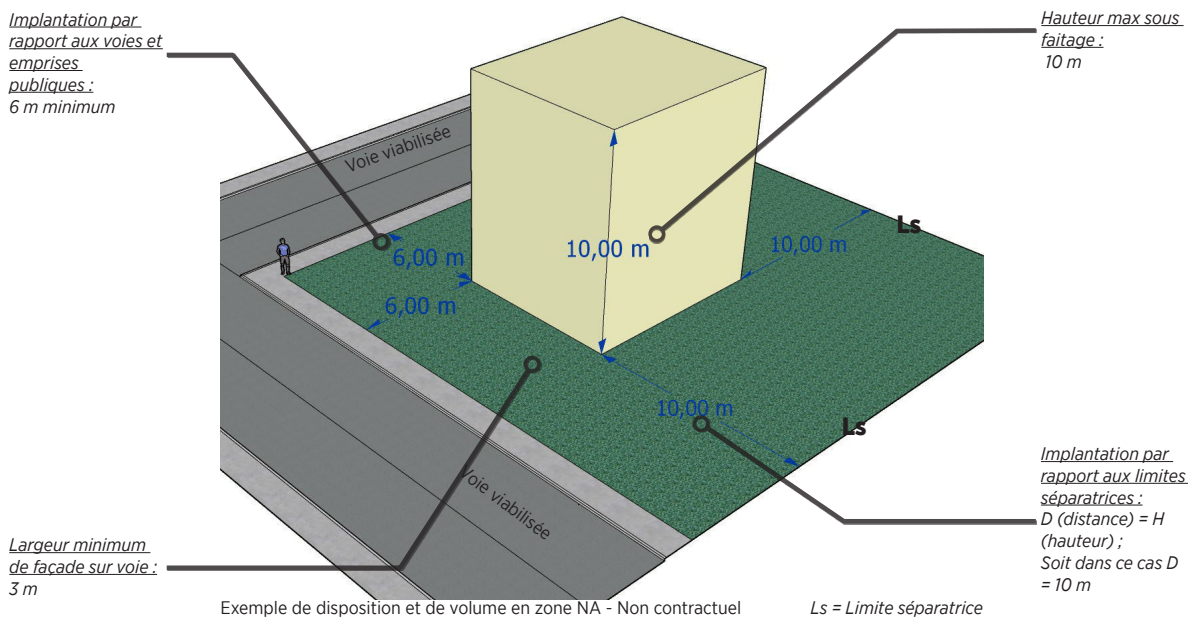
Les plans de masse mis au point par les différentes souches doivent prendre en compte les besoins des propriétaires de la vallée. La mise en commun des voiries mais aussi des réseaux est une contrainte forte des conditions d'urbanisation.

Les réseaux routiers mis au point dans le cadre de cette urbanisation prennent en compte l'ensemble des usagers (piétons, cyclistes et automobilistes).

L'aménagement de sites pour les transports en commun et l'interconnexion des routes avec celles des lotissements proches sont recherchés.



Exemple de disposition en zone NA - Non contractuel



Exemple de disposition et de volume en zone NA - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 161,5 Ha => 143,2 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concerné(s) : 2 et 3

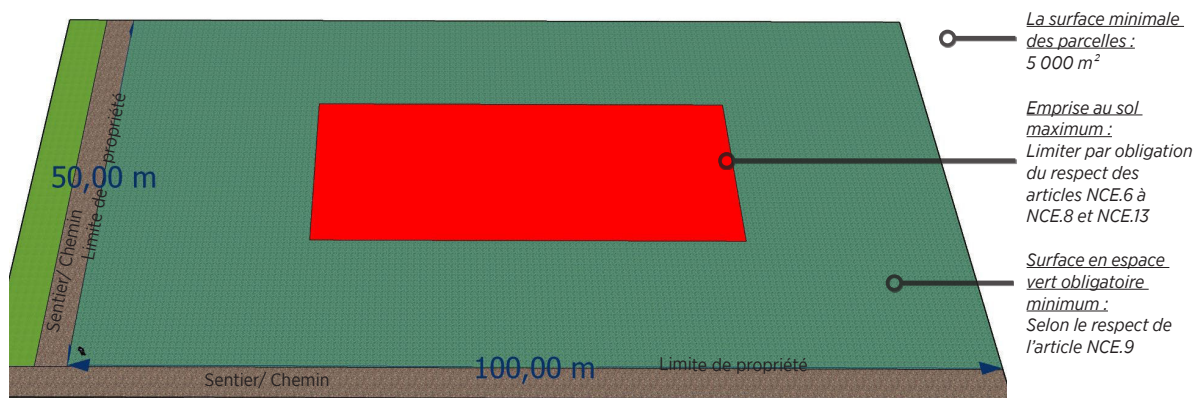
> Ambitions d'aménagement : Diminution de la zone NA de la vallée de Nahoata et ajout d'une zone dans la vallée d'Hamuta au détriment d'une zone NDb. Permet une ouverture à l'urbanisation sous réserve d'une viabilisation par les propriétaires et de l'acceptation du programme d'aménagement de la zone par la commune de Pirae.

=> Réponse au besoin en logement et en foncier urbanisable.

NCE Zone de protection des ressources en eau

CARACTÉRISTIQUES ZONE NCE

La zone NCE est destinée à protéger l'eau captée par la commune, au travers d'une protection des bassins versants en amont des ouvrages. L'exploitation des ressources naturelles est restreinte pour limiter l'érosion des sols. La présence d'animaux domestiques est interdite. L'accès ou l'activité y sont autorisés sous contrôle des autorités compétentes (service d'hygiène et le service des eaux de la commune). Des mesures de protection des abords des galeries de drainage des eaux souterraines sont mises en place (périmètre rapproché clôturé, balisage etc.). La baignade dans les rivières en amont des galeries est interdite. La maîtrise foncière des sols n'est pas recherchée, mais si des propriétaires le souhaitent, des acquisitions à l'amiable sont possible. L'accès aux vallées reste possible dans le cadre d'activités gérées par la commune avec accord des propriétaires (randonnées, parcours de santé etc....). L'agriculture y est pratiquée dans le cadre de programmes agréés par les services de la commune, le service d'hygiène et le service du développement rural. La lutte contre l'érosion des sols est organisée au travers de plantations d'arbres, arbustes et toutes plantes jugées aptes à stabiliser voire limiter les écoulements de terres en cas de fortes pluies.



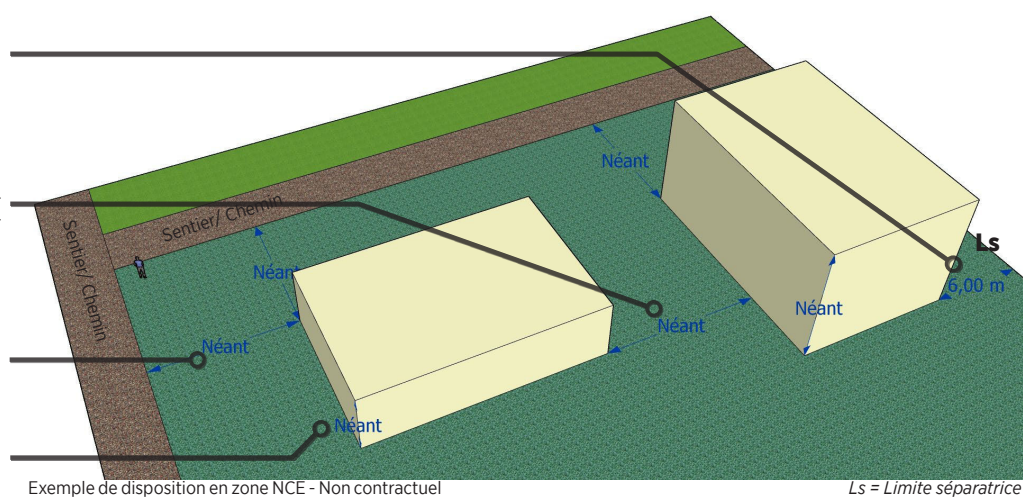
Exemple de disposition en zone NCE - Non contractuel

Implantation par rapport aux limites séparatrices :
6 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Néant

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
Néant

Hauteur max :
Néant



Exemple de disposition en zone NCE - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 1 147 Ha => 744,9 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 4

> Ambitions d'aménagement : Diminution de la zone au profit de l'agrandissement de la zone NDF.

=> Renforcement de la limitation d'urbanisation/d'aménagement et augmentation de la protection des sites d'intérêts écologiques (DIREN).

NDb**Zone naturelle de moyenne montagne****CARACTÉRISTIQUES ZONE NDb**

La zone NDb est constituée des terrains implantés en moyenne montagne au-dessus des zones habitables et en dessous de la zone de haute montagne. Partiellement inexploitée, elle peut être le siège d'une activité humaine limitée (agriculture).

Source potentielle de ressources nouvelles, son exploitation peut être envisagée sous réserve de mesures de protection des paysages.

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

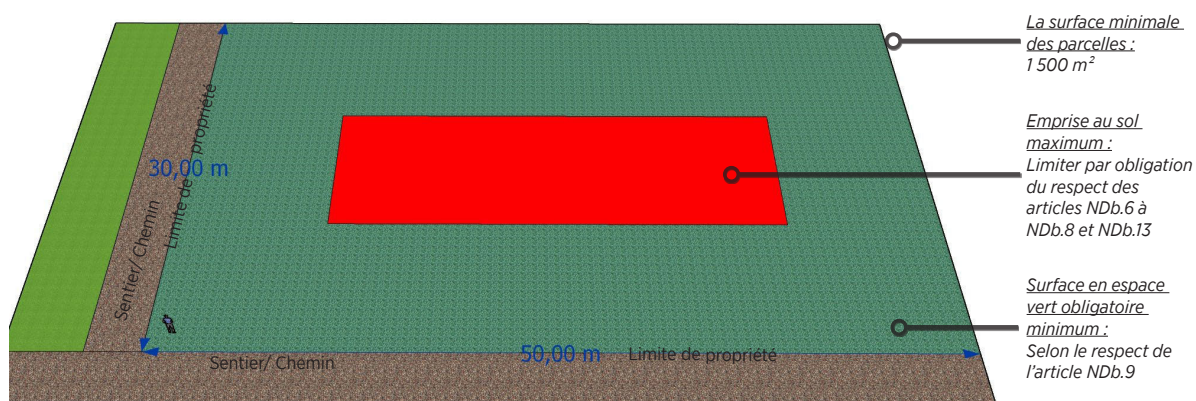
Les réseaux publics sont inexistantes et les voies de circulation rudimentaires sont impropres à la desserte permanente des propriétés.

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

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

Les terrassements sont très limités car l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur.

Ils restent toutefois possibles si leur réalisation conditionne la mise en sécurité des installations implantées en aval ou la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux publics. Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager est fourni à l'appui du dossier de terrassements pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.



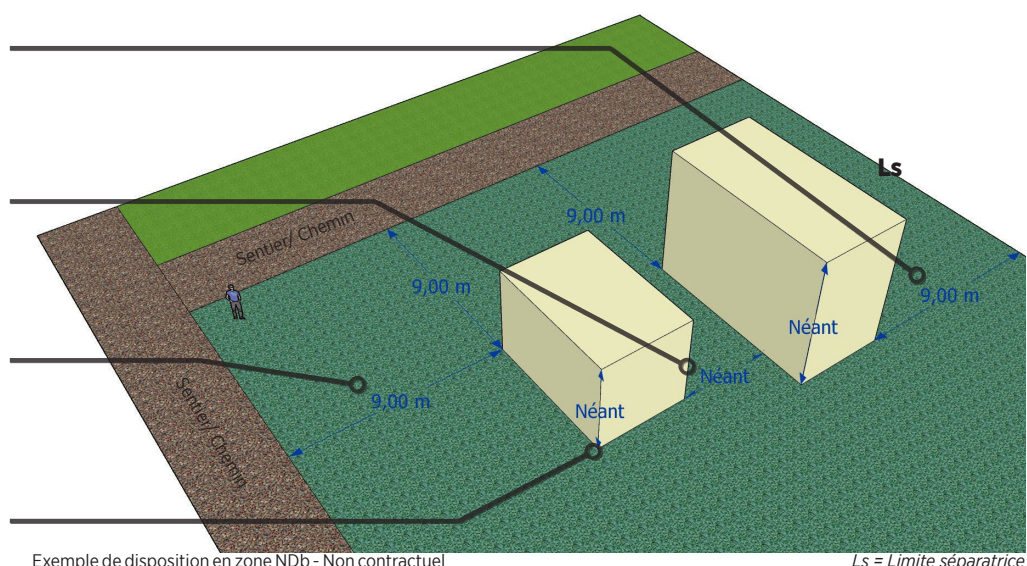
Exemple de disposition en zone NDb - Non contractuel

Implantation par rapport aux limites séparatrices :
9 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Néant

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
9 m

Hauteur max :
Néant



Exemple de disposition en zone NDb - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 60,1 Ha => 75,5 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 3 et 4

> Ambitions d'aménagement : Augmentation de la zone NDb au niveau de la vallée de Nahoata pour une cohérence avec le PPR.

=> Limitation des zones à urbaniser sur certaines zones rouges du PPR (inondation et mouvement de terrain) ;

=> Amélioration du cadre de vie au niveau de l'hippodrome de Nahoata.

NDF**Zone de massif naturel
à protéger****CARACTÉRISTIQUES ZONE NDF**

La zone NDF est destinée à protéger les forêts naturelles coiffant les crêtes de l'île de Tahiti.

Ces espaces sont conservés en l'état en y limitant les interventions humaines.

Il est proposé que cet esprit de conservation soit accompagné par la mise en place de plans de gestions de la faune et de la flore.

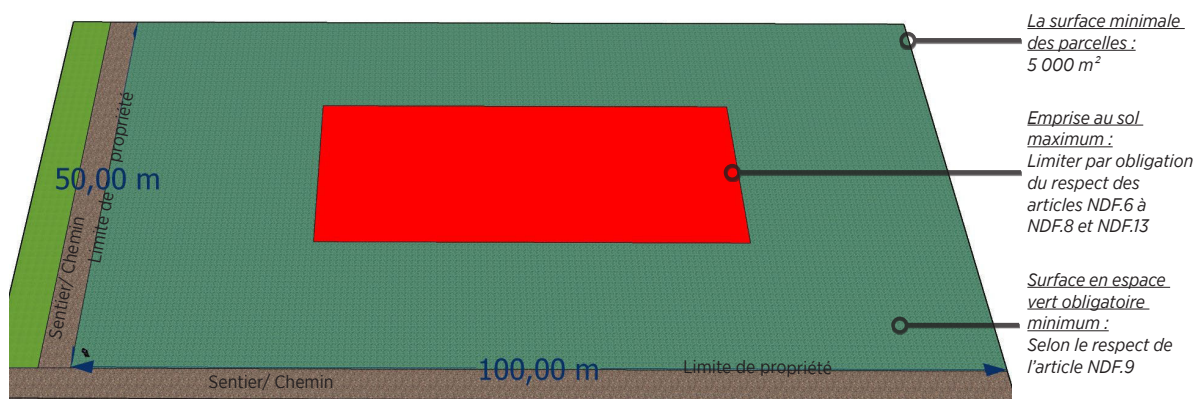
L'usage du feu en dehors des espaces réservés et aménagés à proximité des refuges est interdit car il est de nature à engendrer des feux de forêts dans des zones inaccessibles.

Cette zone intègre dans son emprise des falaises et des espaces dangereux.

La mise en place d'ouvrages techniques (pylône et locaux) est possible sous réserve d'études techniques justifiant le choix du site. Le traitement architectural des ouvrages prend en considération la notion d'intégration dans le paysage.

Les réseaux liés à l'exploitation de ces ouvrages font l'objet de traitement particulier visant à les dissimuler et à les intégrer dans le paysage.

Des sites archéologiques sont présents dans la zone, leur restauration et leur mise en valeur sont possible sous le contrôle des experts compétents.



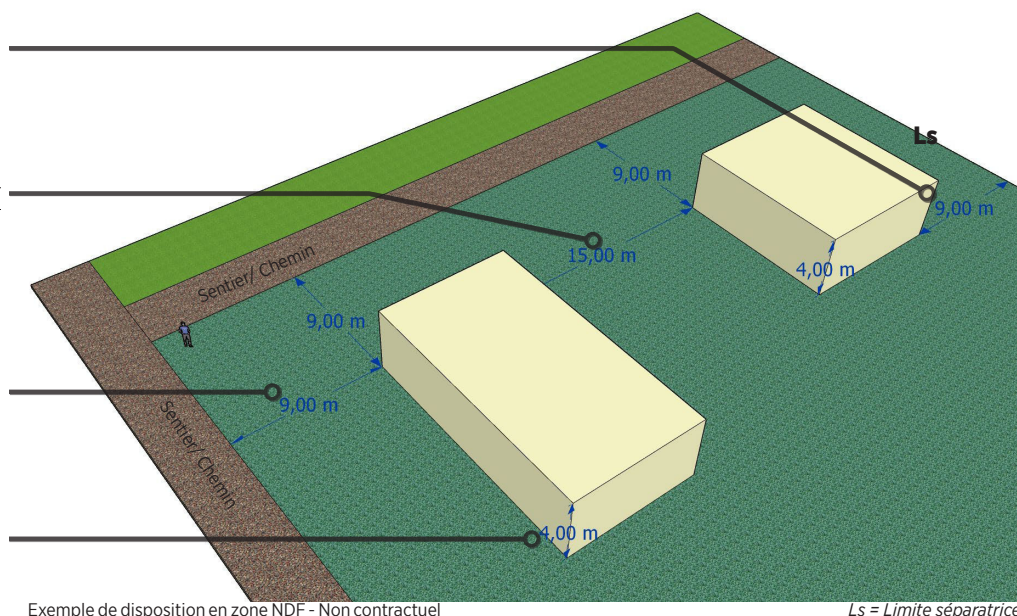
Exemple de disposition en zone NDF - Non contractuel

Implantation par rapport aux limites séparatrices :
9 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
15 m minimum

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
9 m

Hauteur max. :
4 m



Exemple de disposition en zone NDF - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 1368 Ha => 1770 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 4

> Ambitions d'aménagement : Augmentation de la zone.

=> Renforcement de la limitation d'urbanisation/d'aménagement et augmentation de la protection des sites d'intérêts écologiques (DIREN).

ANNEXES DU RAPPORT JUSTIFICATIF

[ANNEXES]

ANNEXE 1 - DIAGNOSTIC

ANNEXE 2 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Annexe 2 - Règlement - PGA Pirae

POLYNÉSIE FRANÇAISE
SUBDIVISION ADMINISTRATIVE DES ÎLES DU VENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

Commune de PIRAE

Règlement
(Pièce n°2/6)

Septembre 2025



PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES P 3

ARTICLE 1 : DÉFINITIONS ET USAGE DES TERMES TECHNIQUES POUVANT ÊTRE UTILISÉS	P 4
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	P 9
ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	P 9
ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	P 9
ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES	P 9
ARTICLE 6 : RAPPELS ET PRÉCISIONS	P 9
ARTICLE 7 : MESURES POUR LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES CORRESPONDANT AUX BESOINS D'UN PROGRAMME IMMOBILIER	P 10
ARTICLE 8 : COMPOSITION DU DOSSIER DU PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT	P 11
ARTICLE 9 : NORMALISATION DES ROUTES ET VOIES DE CIRCULATION DANS LA COMMUNE	P 11
ARTICLE 10 : APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT AUX SITUATIONS ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES	P 13
ARTICLE 11 : RÉSEAUX	P 13
ARTICLE 12 : DOMAINE PUBLIC	P 13
ARTICLE 13 : ENSEIGNES ET SIGNAUX COMMERCIAUX	P 13
ARTICLE 14 : PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION	P 14
ARTICLE 15 : DISTRIBUTION POSTALE	P 14
ARTICLE 16 : COLLECTE DES ORDURES ET DÉCHETS	P 14
ARTICLE 17 : PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS	P 14
ARTICLE 18 : OUVRAGES TECHNIQUES D'INTÉRÊT PUBLIC	P 14
ARTICLE 19 : CONSTRUCTIONS PROVISOIRES	P 15
ARTICLE 20 : SAILLIE	P 15

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE P 17

CHAPITRE 1 : ZONE URBAINE UAa ET UAb	P 19
CHAPITRE 2 : ZONE URBAINE UB	P 25
CHAPITRE 3 : ZONE URBAINE UC	P 31
CHAPITRE 4 : ZONE RURALE UD	P 37
CHAPITRE 5 : SECTEUR D'ÉQUIPEMENT UE	P 41
CHAPITRE 6 : ZONE D'ACTIVITÉ SECONDAIRES US ET USa	P 45
CHAPITRE 7 : ZONE TOURISTIQUE UT	P 49
CHAPITRE 8 : FUTURE ZONE D'URBANISATION NA	P 53
CHAPITRE 9 : ZONE DE PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU NCE	P 59
CHAPITRE 10 : ZONE NATURELLE DE MOYENNE MONTAGNE NDb	P 63
CHAPITRE 11 : ZONE DE MASSIF NATUREL A PROTÉGER NDF	P 67

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES]

Article 1 : DÉFINITIONS ET USAGE DES TERMES TECHNIQUES POUVANT ÊTRE UTILISÉS

Les définitions ne sont précisées qu'en fonction de l'usage qui est fait sur les documents du P.G.A. et dans le présent règlement qui, à ce titre, ne couvre pas forcément tout le champ d'application possible de chaque terme.

ACCÈS (à un terrain)

Ce sont les accès qui conditionnent les façades latérales et les façades arrière. Largeur du passage réalisé ou réalisable sur la limite séparant ce terrain de la voie publique ou privée permettant de le desservir. Si la parcelle comporte plusieurs accès, on considère l'accès principal selon l'usage quotidien.

ACCOTEMENT

Espace sur le côté de la chaussée d'une route entre la bordure et le fossé ou les propriétés riveraines.

ACROTÈRE

Dispositif, en général maçonné, mis en place en périphérie d'une toiture de type en terrasse pour en maintenir l'étanchéité, assurer une protection en cas d'accessibilité ou constituer un élément décoratif.

ACTIVITÉ

On distingue :

- Activités primaires : Celles liées à l'exploitation du sol et de la mer par le travail des éléments naturels (agriculture, cueillette, élevage, aquaculture, etc...), à l'exclusion des extractions de matériaux ;
- Activités secondaires : Celles liées à la production d'énergie, de matériaux, et à leur transformation, y compris les stockages et entrepôts, et toutes les activités annexes nécessaires à la bonne marche des entreprises en cause ;
- Activités tertiaires : Celles non directement productrices (telles les transports, commerces, banques, assurances, bureaux, etc...) et dites aussi "de service". Les équipements gérés par la puissance publique ou pour satisfaire les besoins de la collectivité (établissements d'enseignement, de santé, d'administration, de services culturels, services et établissements publics, ..) en font partie ;
- En cas d'éléments pouvant être classés en plusieurs catégories, le classement pris en compte sera celui de la catégorie la plus contraignante.

AIRE DE STATIONNEMENT

Lieu réservé pour le stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

ALIGNEMENT

Limite latérale de l'emprise d'une voie publique. Il peut également correspondre à la limite d'une emprise future en cas de projet d'élargissement, de rectification ou de voie nouvelle. Il fait l'objet de la délivrance d'un plan par l'autorité gestionnaire du domaine public.

ALTITUDE

Élévation d'un point du sol ou d'une construction par rapport à un repère général de nivellement (le niveau zéro est le niveau moyen de la mer).

ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARBRE « HAUTE TIGE »

Un arbre est dit de "haute tige" ou de «plein-vent» dès lors que son tronc mesure plus de 1,60m de hauteur.

BÂTIMENT ANNEXE

Bâtiment ou construction isolée ou accolée au corps principal, constituant un complément fonctionnel à ce bâtiment. Il n'est pas affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

BAIE

Ouverture dans un mur ou une toiture.

BALCON

Saillie en forme de dalle en avant du plan de façade surmontée d'un garde-corps.

CHAÎNAGE

Ceinturage métallique ou en béton armé incorporé à la construction de l'ensemble des murs d'un bâtiment pour éviter leur écartement.

CHAUSSÉE (bande de roulement)

Partie aménagée d'une voie pour permettre le passage des véhicules.

CHÉNEAU

Caniveau recueillant les eaux de pluie au bas d'une pente de toiture

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture d'un bâtiment. Par extension, partie du volume intérieur du bâtiment qu'il délimite. Ce comble peut être aménagé pour recevoir des locaux ou équipements techniques et des locaux habitables sous réserve d'une hauteur minimale sous plafond.

CONTIGÜITÉ

Situation d'une construction réalisée juste contre une limite (par opposition à la situation d'un mur en mitoyenneté, c'est-à-dire réalisé à cheval sur une limite et appartenant alors normalement pour moitié à chacun des propriétaires concernés).

COUPE-FEU

Caractère de résistance au feu d'un mur empêchant la propagation d'un incendie.

COUR ANGLAISE

Courette en contrebas du sol environnant sur laquelle débouchent les fenêtres du sous-sol.

COURSIVE

Balcon utilisé comme accès à plusieurs locaux ou logements en étage.

CROUPE

Partie de toiture inclinée au-dessus d'un mur pignon.

DIMENSIONS

Les différentes mesures citées par le règlement, en longueur et en surface, s'appliquent à des éléments mesurés par projection verticale sur un plan de référence horizontal.

DISTANCES

Les distances entre constructions ou entre une construction et une limite s'appliquent à partir du plan vertical de chaque façade considérée. Elles sont mesurées sur un plan de référence horizontal, perpendiculairement à la limite ou au plan de la façade de l'autre construction.

EMPRISE (d'une construction)

Voir Surface construite.

EMPRISE (d'une voie)

Il s'agit de la surface des terrains incorporés au domaine public et sur une partie de laquelle a été ou sera construite une route ou une voie publique.

Elle est en général indiquée par une valeur fonctionnelle, la largeur indiquée étant déterminée en fonction :

- D'une ou plusieurs bandes de circulation normalisées pour les véhicules et engins ;
- Des trottoirs et/ou accotements prévus ;
- Des fossés éventuels.

Cette emprise fonctionnelle ou nominale n'empêche pas localement des sur largeurs nécessaires par exemple pour des raisons de visibilité, de sécurité ou de virage ou dues à la présence de talus. Elle n'exclut pas non plus des sur largeurs ponctuelles notamment pour des arrêts de véhicules de transports en commun.

ENCLAVE

Situation d'un terrain ne disposant d'aucun accès à une voie de desserte.

ENCORBELLEMENT

Situation d'un élément de construction en saillie et en porte-à-faux en avant du plan vertical de façade.

[TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES]

FAÇADE

Chacune des faces extérieures d'un bâtiment.

On peut distinguer :

- La façade principale, celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale, donnant sur la rue ou le chemin d'accès ;
- Les façades latérales ;
- La façade postérieure ;
- Une façade à degrés, correspondant à la façade latérale d'un immeuble dont les différents niveaux sont décalés par plans successifs les uns par rapport aux autres pour s'intégrer à la pente générale d'un terrain, niveaux restant directement superposés dans son propre plan ;
- Une façade inclinée, lorsque le plan de sa face extérieure n'est pas vertical.

FAÇADE (Plan de)

Plan vertical d'une face d'un bâtiment, matérialisé par le nu extérieur des murs porteurs ou de parement, hors saillies et débords.

Si exceptionnellement, pour des raisons architecturales spécifiques, la façade est inclinée, son plan de référence se détermine à partir du nu extérieur correspondant à son niveau le plus avancé par rapport à la base de la construction.

FAÎTAGE

Ensemble de la partie supérieure du comble.

FOUILLE

Action de creuser dans un terrain et résultat de cette action :

- En remblai, pour la partie reportée au-dessus du sol initial ;
- En excavation, pour la partie au-dessous du sol initial.

GARDE-CORPS

Balustrade, mur, barre à niveau des mains, servant à protéger contre le risque de chute dans le vide, le long d'un balcon, d'une coursive, d'un escalier, d'une terrasse...

HAUTEUR (pour une construction)

Différence d'altitude mesurée entre le niveau du sol extérieur au pied de la façade de référence et celui du faitage.

HAUTEUR (pour une façade)

Dimension verticale d'une façade mesurée depuis le sol aménagé (sans tenir compte d'éventuelles cours anglaises) jusqu'à son point le plus élevé, épaisseur de toiture dans ce plan vertical ou hauteur d'acrotère (pour une toiture en terrasse) comprise, mais hors les saillies limitées permises par le règlement.

La même disposition s'applique en cas de façade inclinée, en cas de façade à degrés, celle-ci peut être décomposée en éléments successifs générant chacun sa propre hauteur.

ÎLOT

Ensemble restreint de bâtiments et de parcelles non bâties entourées par des rues ou des avenues en réseau public. Le cœur de l'îlot est lui constitué des parcelles ne disposant pas d'une façade sur rue permettant l'implantation d'un programme immobilier ayant une façade à l'alignement.

IMMEUBLE COLLECTIF

Bâtiments regroupant plusieurs logements ou activités sous un même toit.

IMMEUBLE INDIVIDUEL

On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif. La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

On distingue deux types de maisons :

- Individuelle pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- Individuelle groupée (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

INSTALLATION CLASSÉE

Installation relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, suivant les dispositions du livre IV du code de l'environnement (Titre I, Chapitre Ier).

ISOLEMENT (Marges d')

Pour une construction qui ne se trouve pas en contiguïté, distances de recul par rapport à une limite ou une autre construction.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

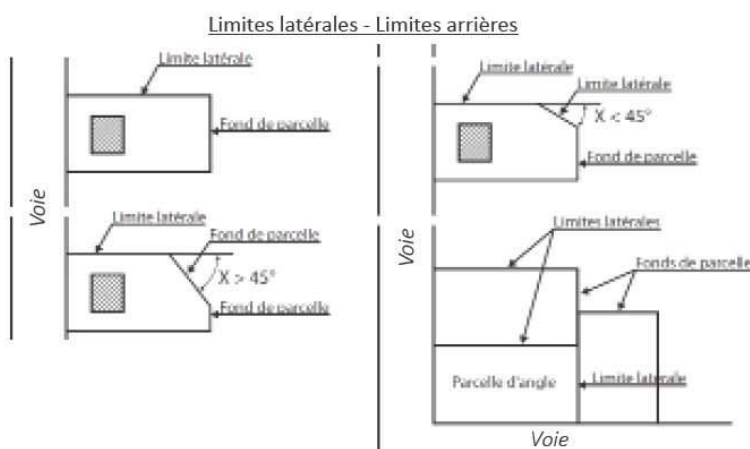
Cf. Emprise (d'une voie)

LIMITE SÉPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés qui ne relèvent pas des voies ou emprises publiques.

Elles sont de deux types :

- Les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- Les limites de fond de parcelle qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

**LOGGIA**

Terrasse en retrait par rapport au plan de façade, fermée sur les côtés.

LOTISSEMENT

Opération d'aménagement immobilier suivant les dispositions du livre I du code de l'aménagement, existante ou à réaliser.

LOTISSEMENT DÉFECTUEUX

Désignation globale relative à un lotissement ancien réalisé avant la mise en application du code de l'aménagement ou un partage familial ou un ensemble de parcelles aux conditions de desserte mal organisée ou définie, dont les conditions de desserte ne correspondent pas aux normes actuelles et sont difficiles.

MAISON DE VILLE

Logement individuel pouvant comporter plusieurs niveaux, en général construit en contiguïté à une autre construction de même type.

MEZZANINE

Niveau aménagé dans une pièce haute de plafond, n'occupant pas toute la surface de la pièce, dont le volume en est généralement séparé par un garde-corps.

NIVEAUX (dans un bâtiment)

Ensemble des pièces ou locaux, d'une construction, situés sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 1,80 m (Hauteur minimale des planchers d'un même niveau 1,80 m).

PAN-COUPÉ

Mur de faible largeur reliant deux murs voisins et évitant un angle accusé à la jonction de ces deux murs. Peut également s'appliquer aux éléments d'une clôture à l'angle de deux voies.

PATIO

Cour ou jardin intérieur d'une construction, servant essentiellement à l'éclaircissement de locaux habitables ou assimilables et éventuellement à leur desserte.

PENTE (d'un terrain)

Valeur donnée en pourcentage du rapport de la dénivelée existant entre le haut et le bas d'un terrain à la valeur de la distance horizontale entre les points pris en référence.

Lorsqu'il s'agit de la construction d'un immeuble, les valeurs prises en compte sont celles correspondant aux extrémités de la façade considérée. Dans le présent règlement et sauf indication contraire, les dispositions spécifiques prévues en matière de pente de terrain ne s'appliquent que lorsque celle-ci atteint ou dépasse 10%.

PENTE (d'une façade)

Valeur donnée en pourcentage, en cas de dénivelée existant entre les deux extrémités supérieures d'une façade, dans le plan vertical de celle-ci, au niveau de la couverture (ou à défaut, du chaînage haut ou d'une corniche), du rapport de cette dénivelée à la longueur de la façade. Dans le présent règlement et sauf éventuelle précision contraire, les dispositions spécifiques prévues en matière de pente de façade ne s'appliquent que lorsque celle-ci atteint ou dépasse 10%.

PENTE (d'une toiture)

Valeur généralement exprimée en degrés, correspondant à l'angle formé par le plan de toiture considérée avec l'horizontale.

[TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES]

PIGNON

Face latérale de bâtiment n'ayant aucune ouverture importante et dont la partie supérieure épouse la forme du comble à une ou plusieurs pentes.

PISTE CYCLABLE

Élément d'une voie réservé à l'usage des seuls cyclistes, situé soit à côté de la chaussée, soit sur une partie réservée de celle-ci.

REFENDS (Mur de)

Mur séparatif intérieur d'un bâtiment, servant à réduire certaines portées de poutres ou planchers et à assurer un contreventement.

RÉSEAUX

Ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation d'une construction et éventuellement à l'évacuation de certains rejets.

RETRAIT (façade ou étage en)

Plan vertical d'un élément d'une face d'un bâtiment, soit en étage supérieur, soit en partie de celle-ci, situé en recul par rapport au plan de façade.

REVÊTEMENT

Un revêtement a pour but d'améliorer les propriétés de surface d'un sol pour en améliorer la portance, la tenue dans le temps, l'usage, l'aspect, l'entretien. IL peut être constitué de matériaux divers (béton, enrobés bitumineux, pierres, bois etc. ...).

SAILLIE

Élément de construction tel, débord de toit, corniche ou balcon, en avant du plan de façade. Ne sont pas considérés comme saillies les éléments de construction préconisés par la réglementation énergétique des bâtiments de Polynésie française (REBPF) tels que les mesures de protections solaires en façade (etc.).

SOL PLANTE

Surface recouverte de plantes ou d'herbes sur un substrat permettant une croissance normale des végétaux.

SURFACE CONSTRUITE

Superficie horizontale déterminée par le contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant l'ossature de la construction. Les débords de toiture ne sont pas considérés comme saillie.

TOITURE

Ensemble des éléments constituant la couverture de la construction.

TOITURE (Débord de)

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan vertical de façade.

TOITURE TERRASSE

Toiture constituée par une dalle horizontale en béton armé, parfois accessible.

TROTTOIR

Élément d'une voie réservé à l'usage des seuls piétons, généralement situé contre la chaussée et au-dessus de son niveau.

VOIRIE

On distingue :

- Voirie primaire, comprenant les routes et voies de liaison ;
- Voirie secondaire, comprenant les rues, avenues et boulevards destinés à desservir directement un quartier ou bien une zone d'activités secondaires ;
- Voirie tertiaire, comprenant les voies principales internes à chaque quartier, à gestion communale ou privée ;
- Voirie de desserte, constituée des voies internes des quartiers, à gestion généralement privée, équipées, pour les voies nouvelles, lorsqu'elles sont en impasse sur une longueur de plus de 50 m, d'une aire ou dispositif permettant le retournement ou la manœuvre d'un véhicule de service ou de secours.

VOIE PIÉTONNE

Voie affectée à l'usage exclusif des piétons et où la circulation des véhicules est interdite en temps normal.

VOIE MIXTE

Voie où le passage des véhicules est toléré sous réserve qu'ils respectent son usage prioritaire par les piétons.

VOIE CYCLABLE

Voie réservée à l'usage des cyclistes et éventuellement cyclomotoristes.

Elle peut être isolée ou intégrée à l'emprise d'une voie primaire ou secondaire et souvent appelée piste cyclable dans ce dernier cas.

Article 2 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le P.G.A. (Plan Général d'Aménagement) concerne la totalité du territoire de la commune de PIRAE.

Article 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi dans le contexte du code de l'aménagement de la Polynésie française.

Il s'applique à toutes les opérations à caractère immobilier, quelle qu'en soit la nature ou l'importance. Le respect de ses dispositions est notamment vérifié dans le cadre des procédures de délivrance des autorisations administratives liées à l'occupation des sols dont celle du permis de construire.

Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles celles liées à la gestion du domaine public (dont la servitude de curage le long du domaine public fluvial) et à son occupation, à la protection des sites et monuments, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à l'hygiène, à la sécurité dans les établissements recevant du public ou à la prévention des risques naturels.

Article 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

1 - Le sol du territoire communal est divisé, conformément aux principes et définitions des articles A.111-4 et A.111-5 du code de l'aménagement, en deux catégories de zones :

- Des zones d'urbanisme U ;
- Des zones naturelles N.

Les zones d'urbanisme du P.G.A. de PIRAE se répartissent en plusieurs types :

- Zone urbaine UAa et UAb ;
- Zone urbaine UB ;
- Zone urbaine UC ;
- Zone urbaine UD ;
- Secteur d'équipement UE ;
- Zone d'activités secondaires US et USa ;
- Zone touristique UT ;
- Future zone d'urbanisation NA ;
- Zone de protection des ressources en eau NCE ;
- Zone naturel de moyenne montagne NDb ;
- Zone de massifs naturels protégés NDF.

Ces différentes zones sont délimitées sur les documents graphiques.

2 - Figurent également sur les plans des emprises réservées, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, la liste des emplacements étant portée sur le plan emprises réservées (pièce n°6) réalisé à l'échelle 1/5000ème.

Article 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles déterminées par le présent règlement et précisées par les articles 2 à 13 de chaque règlement de zone, peuvent éventuellement faire l'objet d'adaptations telles celles qui seraient rendues nécessaires en fonction de la nature du sol ou du sous-sol, de la configuration des parcelles, de leurs dimensions, du caractère des constructions avoisinantes, de propositions de valorisation architecturale.

Toute proposition d'adaptation fera obligatoirement l'objet d'un argumentaire justificatif détaillé à joindre à l'appui de la demande d'autorisation de travaux et exposant en particulier les modalités retenues pour respecter le caractère général de chaque zone du P.G.A. et s'inscrire dans son homogénéité d'aspect.

Elles font dans tous les cas l'objet d'un avis favorable motivé du Maire pour être examinée.

Les autorisations de travaux immobiliers délivrées sur la base d'adaptations mineures doivent contenir la mention des motivations de manière expresse, claire et précise.

Article 6 : RAPPELS ET PRÉCISIONS

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut-être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Les emprises minimales de voies à créer sont proposées dans le règlement. Toutes ces voies doivent être exécutées en fonction de leur destination suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

À cet effet la pente longitudinale maximale pourra être limitée en fonction de la zone, ainsi que celle des sections de raccordement de ces voies sur les voies principales.

[TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES]

Des adaptations peuvent être apportées sur justification détaillée pour les routes de montagne ou nécessitant des travaux trop importants ou préjudiciables à l'environnement et au cadre de vie.

Si plusieurs parcelles ou propriétés sont réunies pour servir de support à une opération immobilière globale, l'effet de leurs limites communes vis-à-vis de l'application des règles d'implantation et de construction pourra être neutralisée afin de ne tenir compte que du périmètre de l'ensemble considéré comme formant une parcelle unique. Mais en cas de séparation ultérieure, il devra être tenu compte de la position des constructions conservées de l'ensemble initial pour toute nouvelle construction à réaliser.

Article 7 : MESURES POUR LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES CORRESPONDANT AUX BESOINS D'UN PROGRAMME IMMOBILIER

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions est assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées, sauf si ces dernières sont aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs. Tous les types de revêtements sont autorisés si les dispositifs de gestion des eaux sont mis en place. Il faut cependant favoriser les revêtements infiltrants.

En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur doit porter sur un autre terrain dont il justifie sa propriété, situé dans le voisinage immédiat, les places de stationnements manquantes.

Il doit alors justifier, soit qu'il réalise lesdites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc privé de stationnement.

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction comprend la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement, aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessitent des manœuvres sur la chaussée, est interdit, si elles engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis sont imposés.

Normalisation des places de stationnement pour véhicules motorisés.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 m² par véhicule particulier pour le calcul de leur emprise place de stationnement et circulation. Les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement sont 2,50 mètres x 5,00 mètres lorsque celles-ci sont contiguës.

Le nombre **minimal** de places de stationnement ou de garages obligatoires, avec aires de manœuvre connexes, est déterminé en fonction des normes suivantes :

Pour les locaux à usages d'habitation (individuels, collectifs, lotissements, etc.)	Logement de type studio, T1 (F1) ou T2 (F2)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T3 (F3) et T4 (F4)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T5 (F5) et plus	3 places
	Pour 5 logements	1 place dite «visiteur»
Pour les locaux à affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins, etc.)	Par tranche de 30 m ² de Surface de Plancher	1 place
Pour l'hébergement hôtelier et les foyers d'hébergement d'un public spécifique	Pour 3 chambres d'hôtel	1 place
	Pour 1 chambre de résidence hôtelière	1 place/ chambre
	Pour les résidences pour étudiants ou les foyers d'hébergement, par tranche de 5 logements	1 place
Pour les locaux à usage d'habitation collectifs ou les équipements publics ou privés recevant du public	Pour 20 places de stationnement pour véhicule 4 roues motorisés	1 place minimum pour les deux-roues
Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, lieu de culte, etc.	Par tranche de 30 m ² de Surface de Plancher dans les établissements recevant du public	1 place
Pour les établissements d'enseignement	Maternelle et primaire/ Secondaire et supérieur/ Garderie et crèches	1 place/ classe + 3 places par établissement + une zone de dépose
Pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique ou maison de retraite médicalisée	Pour deux lits d'hospitalisation	1 place
	Pour deux chambres en maison de retraite médicalisée	1 place
Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale	Par tranche de 100 m ² de Surface de Plancher	1 place
	Pour le dépôt des conteneurs de marchandises, par tranche de 200 m ² de Surface de Plancher	1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200 m ²

Note :

Dans la mesure où des parkings sont affectés à de multiples usagers, il est précisé sur plan les différentes affectations (employés, clients, résidents, visiteurs etc...).

Un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 mètres) sera exigé par tranche de 20 places (se référer au code de l'aménagement Titre 3 Chapitre 2) pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).

Toute nappe de stationnement extérieure fera l'objet d'un traitement paysager particulier.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement soient utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés et sous réserve de justifier d'accords négociés entre les propriétaires. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire, des dispositifs de drainage et de traitement des eaux de ruissellement sont installés suivant les directives du Code de l'Aménagement de Polynésie Française.

Il est rappelé que les places de stationnement prévues dans les programmes immobiliers doivent intégrer les normes prévues pour les personnes handicapées.

Stationnement pour les deux-roues motorisés et non motorisés :

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5 mètres x 1,20 mètres pour les 2 roues.

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des deux roues motorisés, il est exigé de réaliser des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public.

Pour ces opérations, il sera prévu au moins une place de stationnement par tranche de 20 places de stationnement pour les véhicules motorisés sans être inférieur à une place par opération.

Autres types de stationnement :

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement relatives aux locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale, se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5 mètres x 13,5 mètres pour un conteneur de 40 pieds, et d'une emprise minimum de 2,5 mètres x 7,5 mètres pour un conteneur de 20 pieds.

Pour le stockage des conteneurs, la longueur se trouvera en prolongement d'un couloir de manœuvre accessible à des véhicules de manutention.

Article 8 : COMPOSITION DU DOSSIER DU PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune de Pirae est composé de cinq (5) pièces et d'annexes dont les éléments se complètent, à savoir :

- Pièce n°1 - Rapport justificatif ;
- Pièce n°2 - Règlement ;
- Pièce n°3 - Zonage de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/ 10 000 ème ;
- Pièce n°4 - Zonage sur les zones urbaines à l'échelle 1/ 5 000 ème ;
- Pièce n°5 - Zonage sur le centre ville à l'échelle 1/ 1 000 ème ;
- Pièce n°6 - Emprises réservées sur l'ensemble de la commune à l'échelle 1/ 5 000 ème ;
- Pièce n°7.1 - État des lieux de l'évaluation environnementale (EIE) du PGA ;
- Pièce n°7.2 - Évaluation Environnementale (EE) du PGA ;
- Pièce n°7.3 - Résumé succinct (RS) de l'évaluation environnementale du PGA.
- Annexes du rapport justificatif :
 - Annexe 1 - Diagnostic ;
 - Annexe 2 - Projet de développement.

Article 9 : NORMALISATION DES ROUTES ET VOIES DE CIRCULATION DANS LA COMMUNE

Les voies de communication de la commune sont aménagées en fonction du nombre de logements desservis, de la nature des équipements rencontrés, de la nature du trafic amené à emprunter régulièrement la voie.

Une distinction est faite entre les routes en agglomération et les routes hors agglomération.

Collecte des eaux de ruissellement :

En ville (en agglomération), le ramassage des eaux de surface des routes est conçu en souterrain.

Dans le reste de l'agglomération, le long des itinéraires fréquentés par des piétons, la mise en souterrain est encouragée pour favoriser la création de trottoirs plantés d'arbres d'alignement.

Fossés :

La mise en place de fossés maçonnés est obligatoire en zone urbaine (UB et UC). Les fossés en terre sont limités aux zones peu habitées ou faciles d'accès pour les équipes d'intervention.

[TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES]

Trottoirs :

L'aménagement de trottoirs le long des itinéraires fréquentés régulièrement par des enfants (près des écoles) et des piétons est obligatoire. La largeur de ces voies spécialisées (trottoirs) est généralement de 3,00 mètres. La mise en place de mobilier urbain est obligatoire le long des itinéraires les plus fréquentés par des piétons (bancs, poubelles, éclairage ...).

Bande de roulement :

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement d'un véhicule ordinaire est fixé à 2,50 mètres pour un faible trafic à 3,00 mètres pour un trafic moyen et à 3,50 mètres pour une circulation intense (ou de camion), avec une présence répétée de vélos ou de piétons sans site propre (secteur d'agglomération ou route bordée de places de stationnement). La mise en place d'un revêtement est obligatoire pour toutes les routes dont la pente longitudinale est supérieure à 8%, les opérations de lotissement comportant, les lotissements industriels, les accès à des zones commerciales et à des établissements touristiques classés.

Aménagement des voies :

Toutes les voies sont aménagées pour permettre en toute sécurité la circulation des piétons et des véhicules ainsi que la pose et l'entretien des réseaux (eau, assainissement, télécommunications, énergie etc.).

Les voies en impasse sont limitées à 100 mètres de longueur, sauf si les conditions topographiques l'imposent.

Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse comportent à leur extrémité une aire de manoeuvre d'un diamètre minimal de 16 mètres permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif permettant le retournement des camions de service.

Tableau 1 : Recommandations pour la mise aux normes des voiries et des équipements annexes, commune de PIRAE :

Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
Voies territoriales	R de C en agglomération ou à proximité des écoles	18,00 m	7,00 m	3,00 m	2,50 m
	Route du belvédère	8,00 m	5,00 m	●	●
Voies communales	Route d'urbanisation des quartiers existants	6,00 m	5,00 m	●	●
	Route d'urbanisation des quartiers existants	8,00 m	6,00 m	1,00 m	●
	Route d'urbanisation des quartiers existants	10,00 m	6,00 m	2,00 m	●
	Route d'urbanisation des quartiers existants	12,00 m	6,00 m	3,00 m	●
Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
Voies privées	1 à 10 logements	5,00 m	4,00 m	1,00 m	●
	10 à 50 logements	7,00 m	5,00 m	2,00 m	●
	Plus de 50 logements	9,00 m	6,00 m	3,00 m	●
Voies diverses	Chemin d'exploitation	8,00 m	4,00 m	●	●
	Chemins ruraux	8,00 m	5,00 m	●	●
	Sentiers de randonnées	2,00 m	●	●	●
	Accès à la mer	3,00 m	●	●	●

Notes :

1) L'emprise des routes doit être étudiée en fonction du trafic prévu, la conception de la chaussée et notamment son emprise dépend du nombre de voie ouverte à la circulation.

2) Pour des opérations de desserte de plus de cinquante logements, l'aménagement des voies prend en compte l'ensemble des trafics susceptibles d'emprunter l'itinéraire. L'emprise est alors augmentée en fonction du gabarit des différentes emprises à intégrer dans le profil en travers de la voie.

Article 10 : APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT AUX SITUATIONS ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES.

Les situations existantes resteront acquises tant qu'elles ne présentent pas une gêne sérieuse pour l'intérêt général, l'hygiène ou la sécurité publique.

Toutefois :

En matière de bâtiments :

Les constructions correspondantes ne peuvent normalement faire l'objet d'un programme d'extension ou de reconstruction partielle, fondé sur leur maintien.

Par exception, parmi ces constructions, celles qui ne sont pas frappées d'alignement ou concernées par un projet d'urbanisme opposable, pourront faire l'objet de programmes de réaménagement, d'extension, voire de surélévation, dès lors que ces programmes respectent par eux-mêmes les dispositions du présent règlement y compris en matière de stationnement, et dès lors qu'ils contribuent à une amélioration par rapport à la situation existante.

Dans tous ces cas, la réciprocité de contiguïtés existantes ne pourra cependant être utilisée que dans les limites d'emprise et de hauteur, prévues par le présent règlement.

En matière de voirie :

De nombreuses voies relèvent du seul secteur privé.

Leur statut foncier peut-être divers :

- Parcellisation à destination exclusive de voie ;
- Servitude de passage (au sens du code civil) précisée par acte ;
- Simple droit de passage résultant des lieux et n'ayant pas été formalisé par un acte ;
- Combinaison de deux ou plus de ces statuts.

Lors de leur création, la largeur qui leur a été réservé est souvent maintenant considérée trop faible par rapport aux besoins à satisfaire et aux normes applicables pour la création de voies nouvelles.

Le long de telles voies, tout nouveau projet de construction devra tenir compte pour l'application des règles de recul de l'emprise nécessaire à leur normalisation. L'implantation de constructions individuelles nouvelles, reste possible sous cette contrainte.

Par contre, l'implantation d'un bâtiment à caractère commercial ou collectif pouvant générer un trafic plus important dont la réalisation correspondrait cependant à la destination de la zone d'urbanisme, ne sera possible qu'avec la mise préalable ou simultanée au gabarit du tronçon reliant une telle construction à la voie publique.

Article 11 : RÉSEAUX

Les dispositions relatives à l'enterrement des réseaux s'appliquent aux réseaux nouveaux à créer.

Pour les réseaux existants, l'obligation d'enterrement ne s'appliquera qu'au fur et à mesure de leur rénovation.

Des dispositions particulières pourront être proposées en cas de difficultés rencontrées pour des branchements particuliers isolés ne disposant pas d'une voirie adaptée au plan foncier pouvant les recevoir.

Article 12 : DOMAINE PUBLIC

Les dispositions du présent règlement ne font pas échec à l'éventuel octroi d'une autorisation d'occupation du domaine public fluvial ou de la servitude afférente justifiée par le caractère, l'usage ou la disposition des lieux.

Il en est de même en ce qui concerne le domaine public routier et ses dépendances.

Article 13 : ENSEIGNES ET SIGNAUX COMMERCIAUX.

La pose et l'installation des panneaux publicitaires en bordure des voies ou dans les propriétés sont réglementées, en effet, elles doivent se conformer à la réglementation prescrite par le code de l'aménagement de la Polynésie française et notamment son article D161-2.

Toute mise en place est soumise à l'agrément préalable des autorités publiques.

En cas d'avis favorable les enseignes commerciales devront impérativement être placées en dessous du niveau de la rive ou du débord de toiture, les accessoires en saillie telles les sorties d'escalier en terrasse ou les machineries d'ascenseur, ne seront pas pris en compte.

Un passage libre d'une hauteur minimale de 2.50 mètres est garanti pour les usagers sous les enseignes et panneaux publicitaires.

Les divers « totems » ou balises indicatrices, telles celles des stations distributrices de carburant, ne pourront dépasser la hauteur de 5 mètres.

Les enseignes et balises déjà mises en place et qui ne respecteraient pas ces dispositions ne pourront bénéficier du principe de la situation acquise et devront être rendues conformes en fonction de leur programme de rénovation.

[TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES]

Article 14 : PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION

La commune dispose de ce droit sur la totalité de son territoire. Elle entend par l'exercice de ce droit se constituer des réserves foncières qui lui permettront de réaliser des équipements nouveaux, des échanges fonciers ou qui permettront de valoriser le patrimoine collectif.

Article 15 : DISTRIBUTION POSTALE

Tous les immeubles (collectifs ou individuels), qu'ils soient à usage d'habitation ou professionnel sont pourvus de boîtes aux lettres conformes aux normes techniques, à raison d'une boîte aux lettres par logement ou local professionnel.

Les boîtes aux lettres sont installées dans les endroits libres d'accès pour le service postal, convenablement éclairés et exempts de tout danger.

S'il existe plusieurs logements ou locaux professionnels dans un même immeuble ou groupement d'habitations, les boîtes sont regroupées en ensembles homogènes.

Pour les maisons individuelles, la boîte aux lettres est implantée à l'entrée de la propriété, en bordure de la voie ouverte à la circulation.

Pour les immeubles collectifs ou professionnels, les batteries de boîtes aux lettres sont implantées dans le hall d'entrée ou dans une pièce réservée au service du courrier dite « local postal » située au rez-de-chaussée.

L'accès des installations est libre pour les préposés de la distribution.

Pour les lotissements, les boîtes aux lettres sont regroupées dans un local postal réservé à cet usage et situé à l'entrée du lotissement.

Ceci suppose une identification de la voirie qui soit suffisante pour permettre la distribution postale pour les immeubles d'habitation ou à usage professionnel et les lotissements neufs ou mis en conformité.

Cette identification se fait par dénomination de la voie et par affectation d'un numéro.

Normes techniques :

La boîte aux lettres est identifiée dans tous les cas par une étiquette portant le nom de son titulaire et éventuellement des personnes hébergées.

Elle comporte du côté de la voie publique une fente dont les dimensions minimales sont de 230 x 25 millimètres.

Les dimensions intérieures minimales de la boîte doivent être de 260 x 340 millimètre, la dimension de 340 millimètres pouvant indifféremment être celle de la profondeur, de la largeur ou de la hauteur.

La face supérieure de la boîte ne doit pas être à plus de 1,80 mètres du sol et la face inférieure à moins de 0,40 mètre du sol.

Article 16 : COLLECTE DES ORDURES ET DÉCHETS

Tous les immeubles (collectifs ou individuels), sont équipés de dispositifs permettant la collecte des déchets en bordure de la voie publique (bacs ou supports).

Pour les immeubles collectifs, l'aménagement de locaux poubelles clos et ventilés est obligatoire. Ils permettent un accès facile aux camions de collecte et sont revêtus de matériaux rendant facile leur entretien.

Des aires de dépôt horizontales sont aménagées en bordure de voirie dans l'attente de la collecte.

Pour les restaurants et autres établissements où la part de déchets putrescibles est significative, l'aménagement de locaux poubelles doit se conformer à la réglementation en matière d'hygiène et de salubrité publique.

Article 17 : PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Par souci de protection des biens et des personnes, sont instaurées par le Pays des servitudes administratives liées à la présence de risques naturels en Polynésie.

La commune de Pirae dispose d'un projet de Plan de Prévention des Risques, tout projet doit se conformer aux dispositions précisées. L'évolution de ses servitudes est possible en fonction de la connaissance des risques ou de la réalisation de travaux.

Article 18 : OUVRAGES TECHNIQUES D'INTÉRÊT PUBLIC.

Les ouvrages d'intérêt public qui, pour des raisons techniques justifiées, ne correspondent pas aux critères de construction et d'implantation définis dans le présent règlement, peuvent être autorisés sous réserve de la justification des choix et dans la mesure où l'application de la réglementation est incompatible avec les ouvrages.

Une étude d'impact de l'environnement spécifique à chaque installation est fournie à l'appui du dossier de demande de permis de travaux immobiliers.

La réalisation des ouvrages ne doit toutefois pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes riveraines, dans la mesure où l'intégrité d'un paysage peut être mise en cause, l'avis de la commission administrative compétente peut être demandé par l'autorité communale.

Article 19 : CONSTRUCTIONS PROVISOIRES.

Les chapiteaux, tentes, containers et toutes constructions provisoires mises en place sur une propriété privée sont démontés ou évacués dans un délai maximal de trois mois après leur installation.

Leur utilisation ou mise en service reste soumis aux contrôles ou aux règles liées à leur exploitation ou mise en œuvre.

Il appartient aux propriétaires et exploitant de se conformer aux règles en vigueur avant toute installation même de courte durée.

Pour les installations publiques communales provisoires, la durée d'implantation est définie suivant l'usage de la structure.

Les constructions provisoires aménagées dans le cadre d'un chantier sont retirées à l'issue des travaux.

Article 20 : SAILLIE .

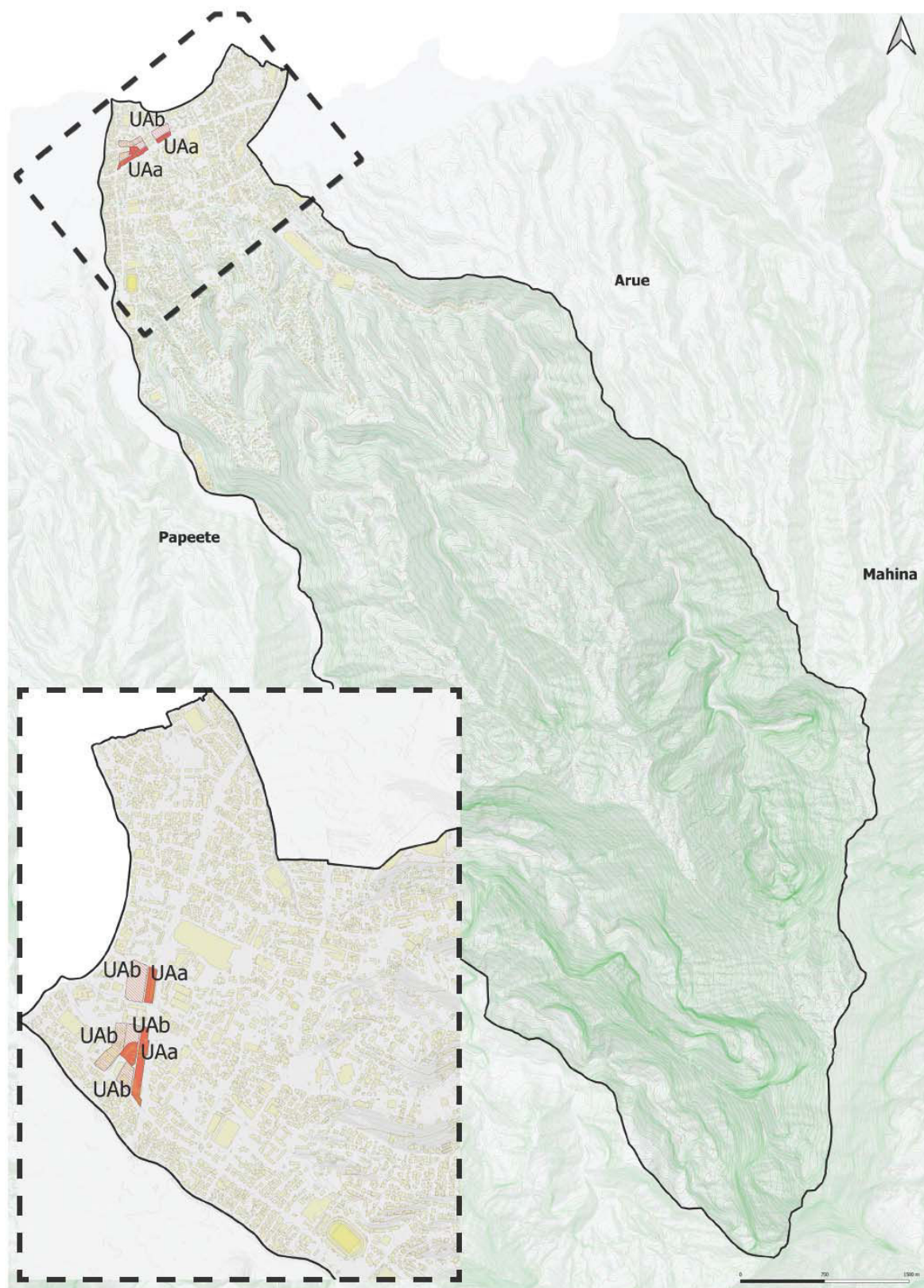
Une saillie est un élément en relief qui se détache en avant d'un alignement ou d'une surface.

Les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 1.20 mètre maximum en tout point de la façade concernée.

Dans un souci de développement durable, l'ajout de panneaux solaires est vivement conseillé. Toutes nouvelles constructions devront garder une homogénéité avec les bâtiments existants.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE]

CHAPITRE 1 : ZONE URBAINE UAa et UAb

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UAa et UAb]

Caractère :

Zone urbaine à forte densité, privilégiant l'habitat, le commerce et les services, où les constructions, réalisées à l'alignement des voies, doivent présenter un aspect de continuité. Zone dédiée au centre-ville multifonctionnel de la commune de Pirae.

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

Tout projet de construction nécessitant une autorisation de travaux immobiliers est soumis à l'avis préalable du Maire et doit respecter le caractère général de la zone dédiée au projet « centre-ville » de Pirae, dans son homogénéité d'aspect et de contenu.

Sont admis en zone UAa et UAb, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- 1) Les installations destinées à l'habitat, y compris à caractère collectif ;
- 2) Les installations commerciales uniquement en rez-de-chaussée ;
- 3) Les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;
- 4) Les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;
- 5) Les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ;
- 6) Sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

Sont admis en zone UAa, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- 1) Les bureaux en rez de chaussée compatible avec l'habitat ou complémentaires.

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

Sont interdits en zone UAa et UAb :

- 1) Les activités primaires ;
- 2) Les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- 3) Les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4) L'élevage des poules, porcs, bovins etc. ... ;
- 5) Les dépôts permanents de ferrailles, carcasses, les containers à usage de stockage permanent.

Sont interdits en zone UAb :

- 1) Les bureaux.

Article UAa. et UAb.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 emprises des voies publiques principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis.

Les immeubles collectifs ont un portail d'accès à double flux permettant un dégagement des véhicules des voies de circulation lorsque celui-ci existe.

Voie :

Toutes les voies nouvelles doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

Les voies sont obligatoirement revêtues et dotées d'un système de drainage des eaux de ruissellement. Les voies en impasse sont proscrites.

Le permis de construire peut-être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (véhicules des sapeurs-pompiers, ...).

Article UAa. et UAb.4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication sont installés en souterrains pour les opérations nouvelles ou de remise aux normes.

Les dispositifs individuels ou collectifs d'assainissement doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, ils doivent être conçus pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Eaux pluviales :

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

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement dans le réseau principal de collecte géré par la commune de Pirae ou le propriétaire privé.

L'aménagement des rivières, ruisseaux et autres fossés traversant la zone UA a forte image urbaine doit être adapté au contexte, leur entretien doit être régulier et il doit faire appel à des techniques correspondant au caractère de la zone.

Le rejet des eaux de pluie sur le sol est interdit, des réseaux souterrains spécialisés dirigent les eaux vers les réseaux publics de collectes. La mise en place de système de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie dans les parcelles est demandée lorsque la nature du sol le permet. La collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées.

Dans les opérations de lotissement, des bassins d'orage, de rétention ou des dispositifs d'infiltration sont imposés en fonction des projets selon la capacité des réseaux publics à absorber les apports nouveaux.

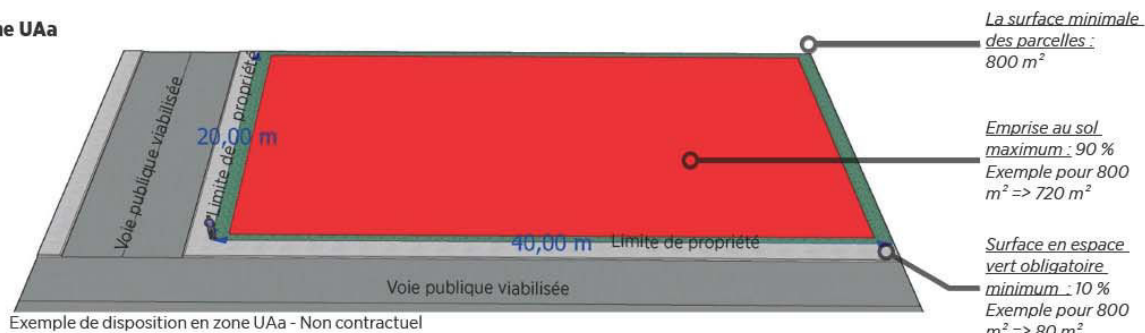
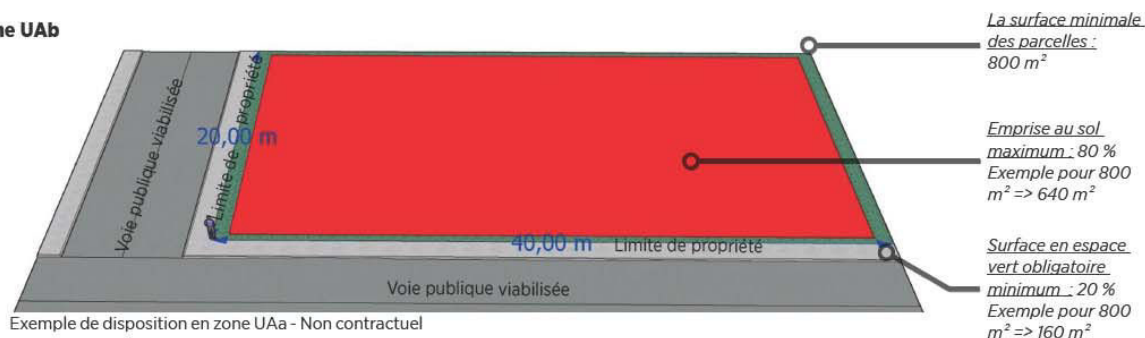
Article UAa. et UAb.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 800 mètre carré (m²) et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres minimum.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale permettant de respecter l'ensemble des réglementations en vigueur...

Hormis la création de parcelles à l'usage de voirie ou destinées à des accessoires de voirie, à des réseaux ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de nouvelles parcelles qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut-être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Zone UAa**Zone UAb****Article UAa. et UAb.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques****Immeuble collectif :**

Le plan vertical de la façade en limite de propriété sur voie, selon le principe du tracé porté sur le plan des emprises réservées, est obligatoire.

Dans le cas où des parties des constructions sont enterrées ou adossées à un talus, celles-ci respectent un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UAa et UAb]

Galerie couverte en zone UAb :

Il y a obligation de recul sur alignement à rez-de-chaussée formant galerie couverte le long de toutes les voies et places sur l'emprise de la servitude de passage des piétons. Cette galerie doit avoir une emprise de 3 mètres.

Le sol, en revêtement et profils, doit répondre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la hauteur libre sous poutre ne doit pas être inférieure à 2,5 mètres.

La face externe des piliers des galeries doit se trouver normalement à 0,25 mètre en retrait de l'alignement, tout en laissant un passage libre minimal de 2,20 mètres par rapport aux vitrines.

Des aménagements spécifiques peuvent être autorisés en fonction de contraintes de construction, par exemple pour des accès ou entrées à caractère monumental.

Article UAa. et UAb.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Limite latérale :

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire (contigus) est autorisée sur une profondeur de 19 mètres par rapport à la façade sur rue, sans qu'il soit nécessaire de négocier des accords avec les propriétaires riverains.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en limite de propriété en façade, et notamment pour la galerie couverte qui doit permettre un cheminement continu à l'abri du soleil et de la pluie sans présenter d'interruption le long de la voie.

Elles sont implantées sur les limites séparatives latérales sauf contraintes techniques relatives à la sécurité et en accord avec l'autorité compétente.

Cette obligation s'impose à partir de la limite de voies et d'emprises publiques, ou à partir de la façade considérée pour les niveaux implantés en retrait des voies et emprises publiques, sur une profondeur qui ne doit pas excéder 19 mètres.

À l'intérieur de la bande de 19 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté est acquise d'office.

Pour les parties d'immeuble qui ne sont pas en contiguïté, le plan vertical des façades doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à la limite latérale. Ce recul sera obligatoirement traité en espace vert.

Limite arrière :

Par rapport à la limite arrière, le plan vertical de toute façade doit respecter un recul (D) exprimé en mètres, calculé suivant la formule : $D = H - 4$.

Un recul minimal de 6 mètres, dans laquelle (H), exprimé en mètres, correspond à la hauteur de la façade considérée devra être respecté si la valeur de D est inférieure.

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer leur distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin.

La distance D en limite arrière sera obligatoirement traitée en espace vert. Le recul de construction par rapport à la coulée verte devra être à 6 mètres.

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

Néant.

Article UAa. et UAb.9 : Emprise au sol

UAa :

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire est limitée à 90% de la surface de la parcelle et par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UA.13.

UAb :

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire est limitée à 80% de la surface de la parcelle et par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UA.13.

Article UAa. et UAb.10 : Hauteur des constructions

Les nombres de niveaux hors sol autorisés sont déclinés ci-après.

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

Les locaux habitables dans le volume des combles devront avoir un accès direct situé dans le plan de façade garantissant l'accessibilité des sapeurs-pompiers.

Ne sont pris en compte ni dans le calcul de la hauteur, ni dans le nombre de niveaux, les sur toitures architecturées non aménagées dans la mesure où le faitage ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur correspondant aux nombres de niveaux autorisés.

Un niveau supplémentaire sera autorisé s'il s'inscrit dans un retrait compris à l'arrière d'un plan incliné de 45° par rapport à la verticale du niveau de plancher immédiatement inférieur. Les attiques sont autorisés et peuvent être intégrés au volume de la toiture.

UAa

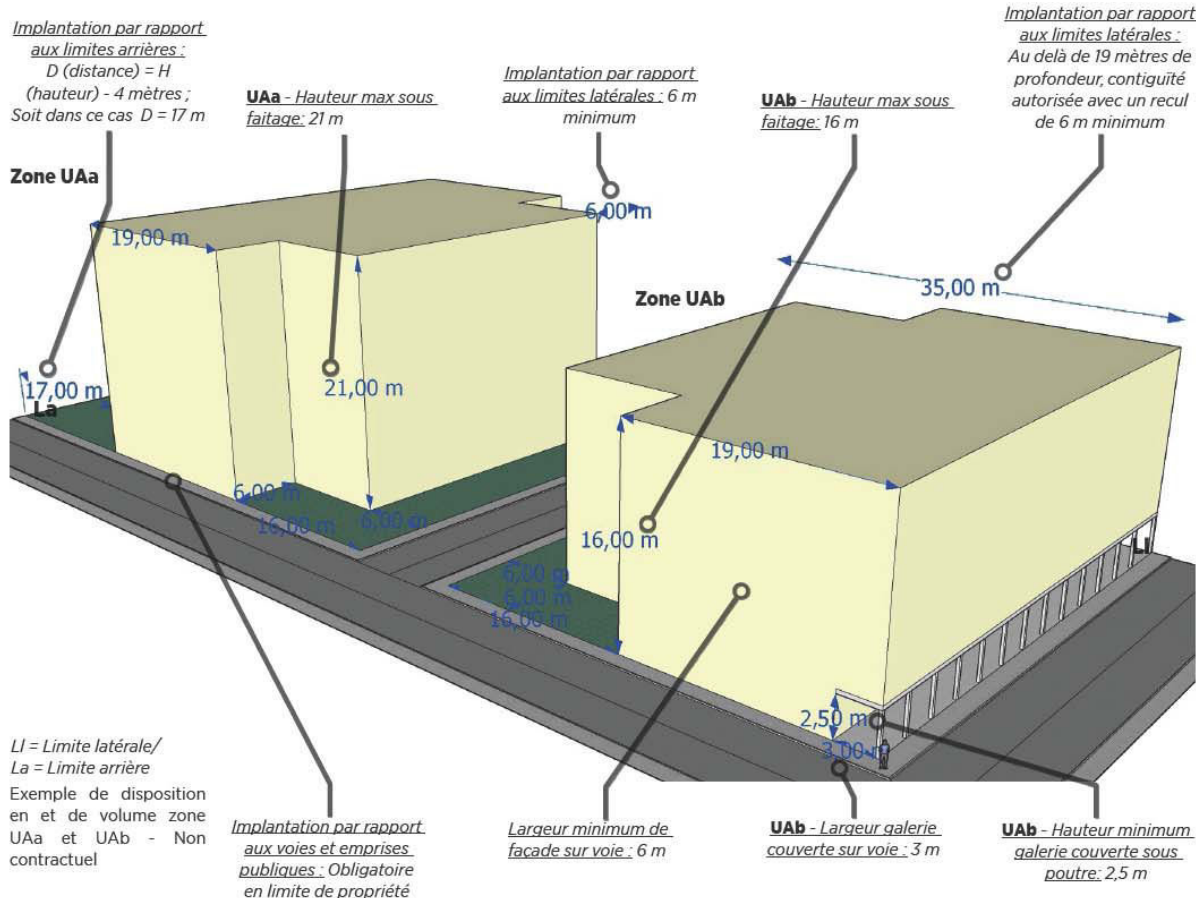
Le nombre de niveaux hors sol autorisé ne peut comporter plus de 6 niveaux, ne devant excéder 16 mètres de façade sur voie et 21 mètres de hauteur sous faitage.

Soit 5 niveaux sur façade et 1 niveau supérieur possible sous le volume enveloppe ne pouvant dépasser 45°.

UAb

Le nombre de niveaux hors sol autorisé ne peut comporter plus de 5 niveaux, ne devant excéder 13 mètres de façade sur voie et 16 mètres de hauteur sous faitage.

Soit 4 niveaux sur façade et 1 niveau supérieur possible sous le volume enveloppe ne pouvant dépasser 45°.

**Article UAa. et UAb.11: Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une homogénéité générale reposant sur le triple dispositif suivant :

- Galerie couverte au niveau du sol ;
- Continuité du plan général des façades sur alignement ;
- Volume de toiture défini par des pentes à 45°.

Afin d'éviter toute modification ultérieure intempestive, les projets d'immeubles doivent prévoir dès le stade de la demande du permis de construire les dispositions retenues pour l'implantation d'appareils de climatisation, même s'il n'est pas envisagé de les mettre en place au stade de la construction initiale, afin que ces appareils et dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masqués à la vue.

Tous les accessoires importants de toiture telles les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eaux solaires, ainsi que les éléments de terrasse-solarium, doivent être étudiés pour se trouver en dessous du plan de toiture, les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration. Sous la même réserve, peuvent être intégrés à la toiture des éléments de jardin suspendu. D'une façon générale, les éléments en toitures terrasses doivent être limitées à ceux fonctionnellement indispensables.

Clôtures

Les éléments construits ou montés ne dépassent pas une hauteur de 2 mètres.
Les éléments maçonnés (murs bahuts) sont soigneusement revêtus avec un enduit (lisse) pour avoir toujours un bon aspect si les végétaux sont en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.
Les clôtures pleines entre propriétés sont autorisées sous réserve de respecter une hauteur absolue de 2 mètres, elles doivent faire l'objet d'un traitement de surface et d'un entretien régulier.
Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.
Les porches et portails doivent être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

Clôtures sur Coulée verte

La Coulée verte, telle que définie par l'article UE.14 constitue un espace public traité de manière qualitative. Aussi, les clôtures sur Coulée verte sont construites ou montées ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.
Les éléments maçonnés (murs bahuts) sont soigneusement revêtus avec un enduit (lisse) pour avoir toujours un bon aspect si les végétaux sont en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.
Les clôtures doivent avoir un ratio de 2/3 minimum de leur hauteur totale en matériaux (vitre, plexiglas, etc.) permettant 0% d'opacité, soit totalement transparent. Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.

Article UAa. et UAb.12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.
Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.
Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.
L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, sont interdits, si celui-ci engage la sécurité de la circulation.
Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 7 du titre I du présent règlement, comme suit :

Pour les locaux à usages d'habitation (individuels, collectifs, lotissements, etc.)	Logement de type studio, T1 (F1) ou T2 (F2)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T3 (F3) et T4 (F4)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T5 (F5) et plus	3 places
	Pour 5 logements	1 place dite «visiteur»
Pour les locaux à affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins, etc.)	Par tranche de 30 m² de Surface de Plancher	1 place
Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale	Par tranche de 100 m² de Surface de Plancher	1 place
	Pour le dépôt des conteneurs de marchandises, par tranche de 200 m² de Surface de Plancher	1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200 m²
Pour les locaux à usage d'habitation collectifs ou les équipements publics ou privés recevant du public	Pour 20 places de stationnement pour véhicule 4 roues motorisés	1 place minimum pour les deux-roues

UAb

Pour les studios dont la surface ne dépasse pas 25 mètre carré (m²), 1 unique place de parking y est autorisée.

Article UAa. et UAb.13 : Espaces libres et plantations

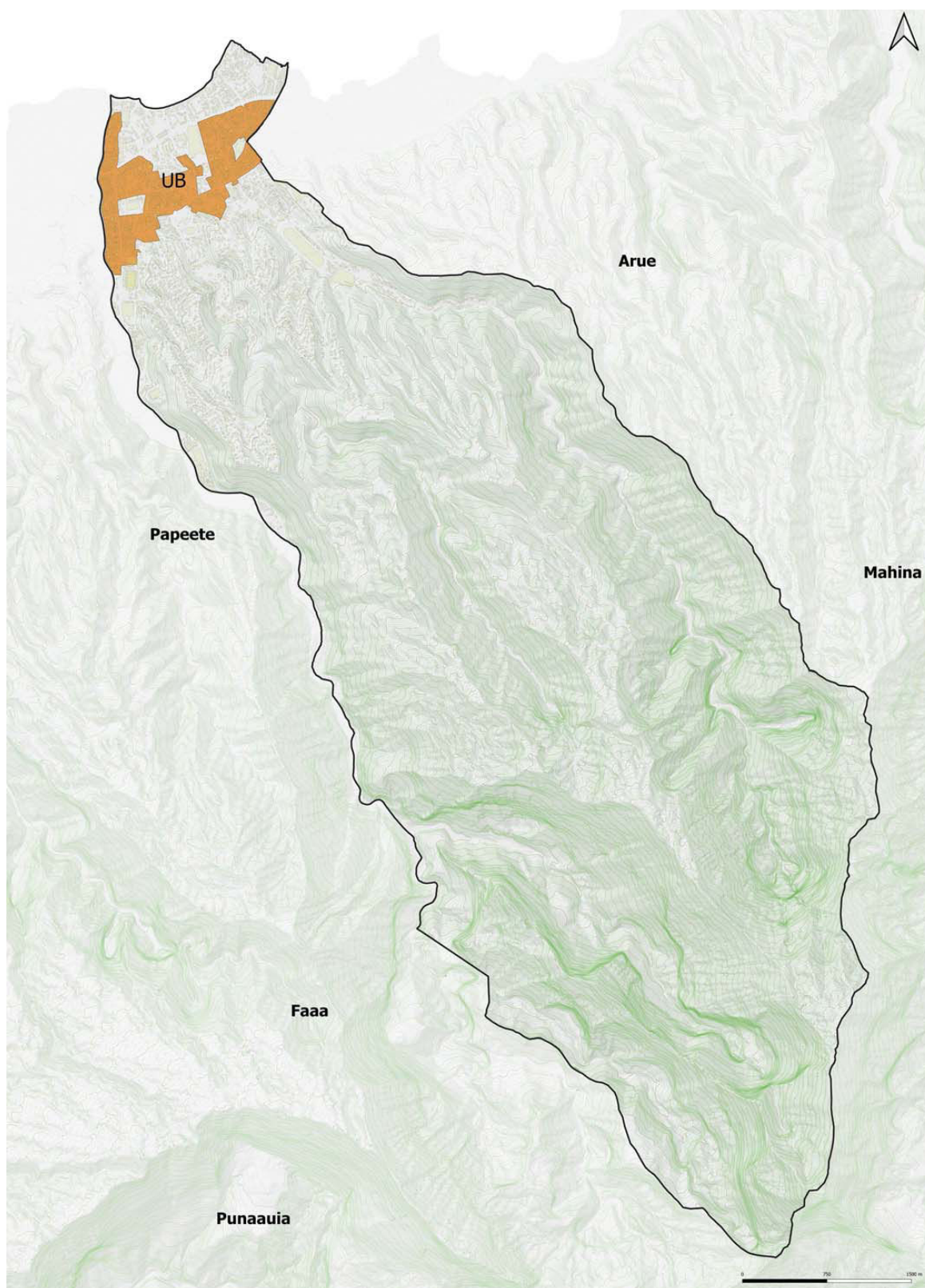
Le décompte de la superficie plantée sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire.
Les jardins potagers ou vivriers sont comptabilisés dans le calcul des espaces verts exigés.
Les façades et toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts exigés.
Les retraits des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige afin d'accompagner les façades et d'améliorer le confort des résidents.

UAa

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 10% minimum de celle du terrain soit constituée par un sol planté.

UAb

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 20% de celle du terrain soit constituée par un sol planté.

CHAPITRE 2 : ZONE URBAINE UB

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UB]

Caractère :

Zone urbaine à moyenne densité, destinée à recevoir des immeubles collectifs, de l'habitat individuel, des commerces, des services et des installations destinées aux activités qui sont compatibles avec l'habitat.

Les immeubles collectifs, hors habitat individuel sont généralement contigus, ils sont construits à l'alignement défini sur le plan des emprises réservées.

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

Sont admis :

- 1) Les installations destinées à l'habitat, y compris à caractère collectif et les lotissements ;
- 2) Les lotissements ;
- 3) Les installations commerciales ;
- 4) Les équipements généraux, bureaux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;
- 5) Les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;
- 6) Les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire installée ;
- 7) Sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées qui sont un complément indispensable à des équipements des commerces ou des services ;
- 8) Terrassements dans le cadre d'opération de construction ou d'aménagement.

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

Sont interdits :

- 1) Les activités primaires ;
- 2) Les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- 3) Les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4) L'élevage des poules, porcs, bovins etc. ... ;
- 5) Les dépôts permanents de ferrailles, carcasses, les containers à usage de stockage permanent.

Article UB.3 : Accès et voirie

Accès :

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

Les emprises des voies publiques principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis.

Les immeubles collectifs ont un portail d'accès à double flux permettant un dégagement des véhicules des voies de circulation lorsque celui-ci existe.

Voie :

Toutes les voies nouvelles doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

Les voies sont obligatoirement revêtues et dotées d'un système de drainage des eaux de ruissellement.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées pour permettre d'opérer facilement un demi-tour.

Le permis de construire peut-être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (véhicules des sapeurs-pompiers, ...).

Article UB.4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication sont installés en souterrain pour les opérations nouvelles ou de remise aux normes.

Les dispositifs individuels ou collectifs d'assainissement doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, ils doivent être conçus pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Eaux pluviales :

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

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement dans le réseau principal de collecte géré par la commune de Pirae ou le propriétaire privé.

L'aménagement des rivières, ruisseaux et autres fossés traversant la zone UB a forte image urbaine doit être adapté au contexte, leur entretien doit être régulier et il doit faire appel à des techniques correspondant au caractère de la zone.

Le rejet des eaux de pluie sur le sol est interdit, des réseaux souterrains spécialisés dirigent les eaux vers les réseaux publics de collectes.

La mise en place de système de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie dans les parcelles est demandée lorsque la nature du sol le permet. Un test de perméabilité est recommandé.

La collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet. Dans les opérations de lotissement, des bassins d'orage, de rétention ou des dispositifs d'infiltration sont imposés en fonction des projets selon la capacité des réseaux publics à absorber les apports nouveaux.

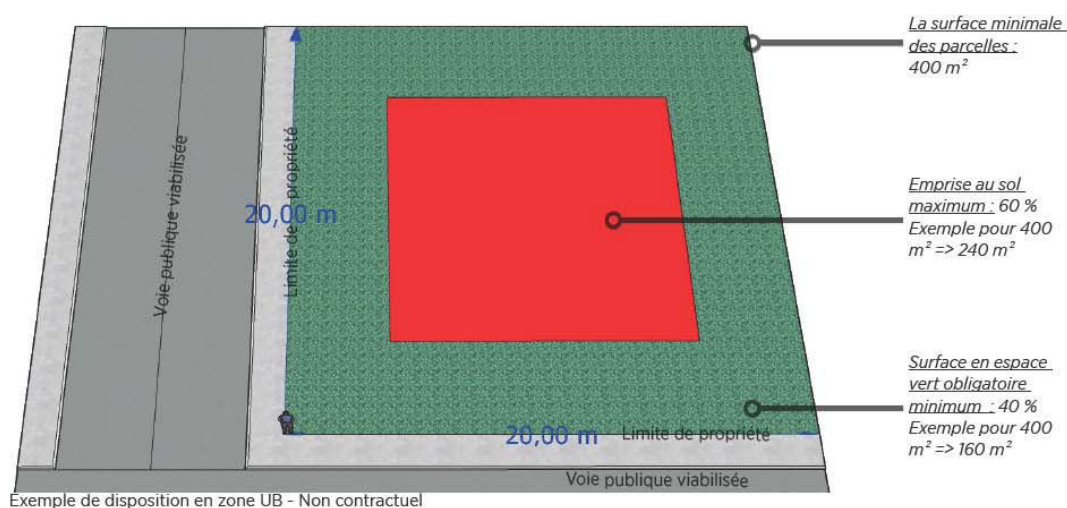
Article UB.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètre carré (m²) et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 3 mètres minimum.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale permettant de respecter l'ensemble des réglementations en vigueur...

Hormis la création de parcelles à l'usage de voirie ou destinées à des accessoires de voirie, à des réseaux ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de nouvelles parcelles qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut-être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.



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

Construction individuelle :

Le plan vertical de la façade doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique, l'emprise d'un espace public ou la limite d'une voie privée.

Immeuble collectif :

Le plan vertical de la façade est implanté en retrait de 5 mètres de l'alignement routier selon le principe du tracé porté sur le plan des emprises réservées.

Dans la mesure où la voirie 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 servitude après normalisation.

Dans le cas où des parties des constructions sont enterrées ou adossées à un talus, celles-ci respectent un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise de la voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

Article UB.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Limite latérale :

Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter un recul minimal de 6 mètres. La construction de bâtiments joignant les limites parcellaires latérales est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée ne dépassant pas 4 mètres.

Un accord avec le propriétaire voisin n'est pas nécessaire pour cette contiguité, mais le pignon aveugle restant visible de la construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu.

Si l'élément à simple rez-de-chaussée en contiguité fait partie d'un immeuble plus important comportant des étages en retrait par rapport à la limite, la façade de ces éléments en retrait doit respecter par rapport à celle-ci, au niveau du sol, un recul minimal de 6 mètres.

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire (contigus) est autorisée sur une profondeur de 19 mètres par rapport à la façade sur rue, sans qu'il soit nécessaire de négocier des accords avec les propriétaires riverains.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UB]

Limite arrière :

Par rapport à la limite arrière, le plan vertical de toute façade doit respecter un recul (D) exprimé en mètres, calculé suivant la formule : $D = H - 4$.

Un recul minimal de 4 mètres, dans laquelle (H), exprimé en mètres, correspondant à la hauteur de la façade considérée, devra être respecté si la valeur de D est inférieure.

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer leur distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin.

La distance D en limite arrière sera obligatoirement traitée en espace vert.

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

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

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contigus, doit toujours être ménagée une distance minimale de 2 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UB.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire est limitée à 60 % de la superficie de la parcelle et par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UB.13.

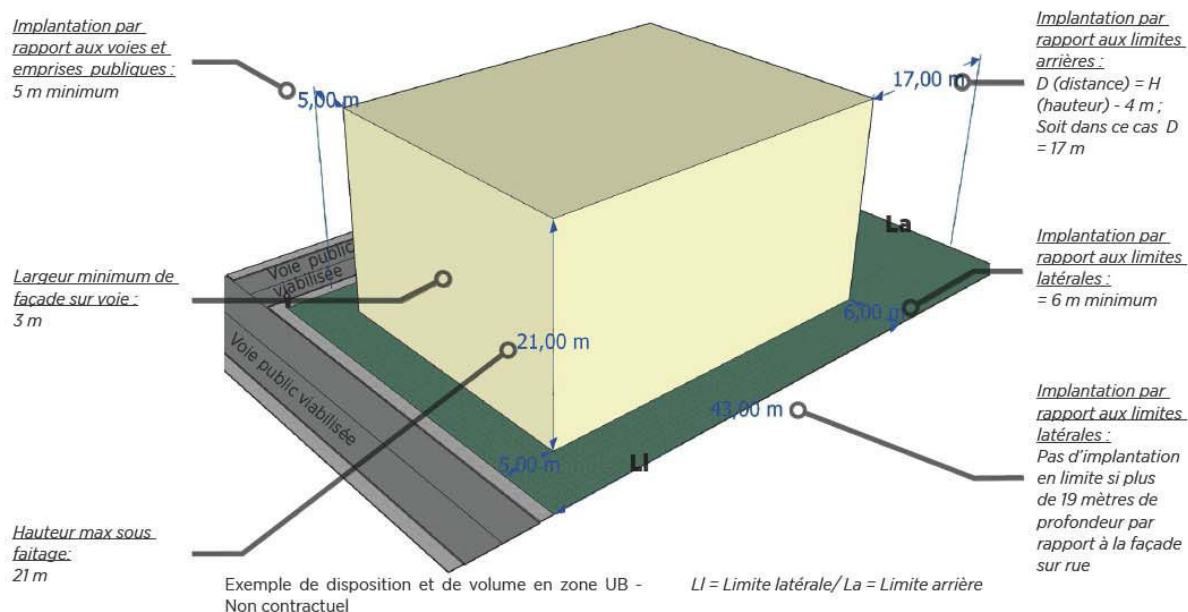
Article UB.10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol autorisé ne peut comporter plus de 7 niveaux, ne devant excéder 16 mètres de façade sur voie et 21 mètres de hauteur sous faîtage.

Soit 5 niveaux et 2 niveaux supérieurs possible sous toiture et la pente sous toiture ne pouvant dépasser 45°.

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

Les locaux habitables dans le volume des combles devront avoir un accès direct situé dans le plan de façade garantissant l'accessibilité des sapeurs-pompiers.



Article UB.11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures doivent dissimuler ou intégrer tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les centrales, compresseurs ou échangeurs de climatisation etc...

Les façades doivent être conçues pour faciliter après coup la pose d'appareils de climatisation sans que ceux-ci ne viennent dénaturer le volume et la façade.

La mise en place de dispositifs visant à favoriser les plantations en façade et les jardins suspendus sont encouragés.

Clôtures

Les éléments construits ou montés ne dépassent pas une hauteur de 2 mètres.
Les éléments maçonnés (murs bahuts) sont soigneusement revêtus avec un enduit (lisse) pour avoir toujours un bon aspect si les végétaux sont en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.
Les clôtures pleines entre propriétés sont autorisées sous réserve de respecter une hauteur absolue de 2 mètres, elles doivent faire l'objet d'un traitement de surface et d'un entretien régulier.
Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres.
Les porches et portails doivent être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

Article UB.12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.
Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.
Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.
L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manoeuvres sur la chaussée, sont interdits, si celui-ci engage la sécurité de la circulation.
Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

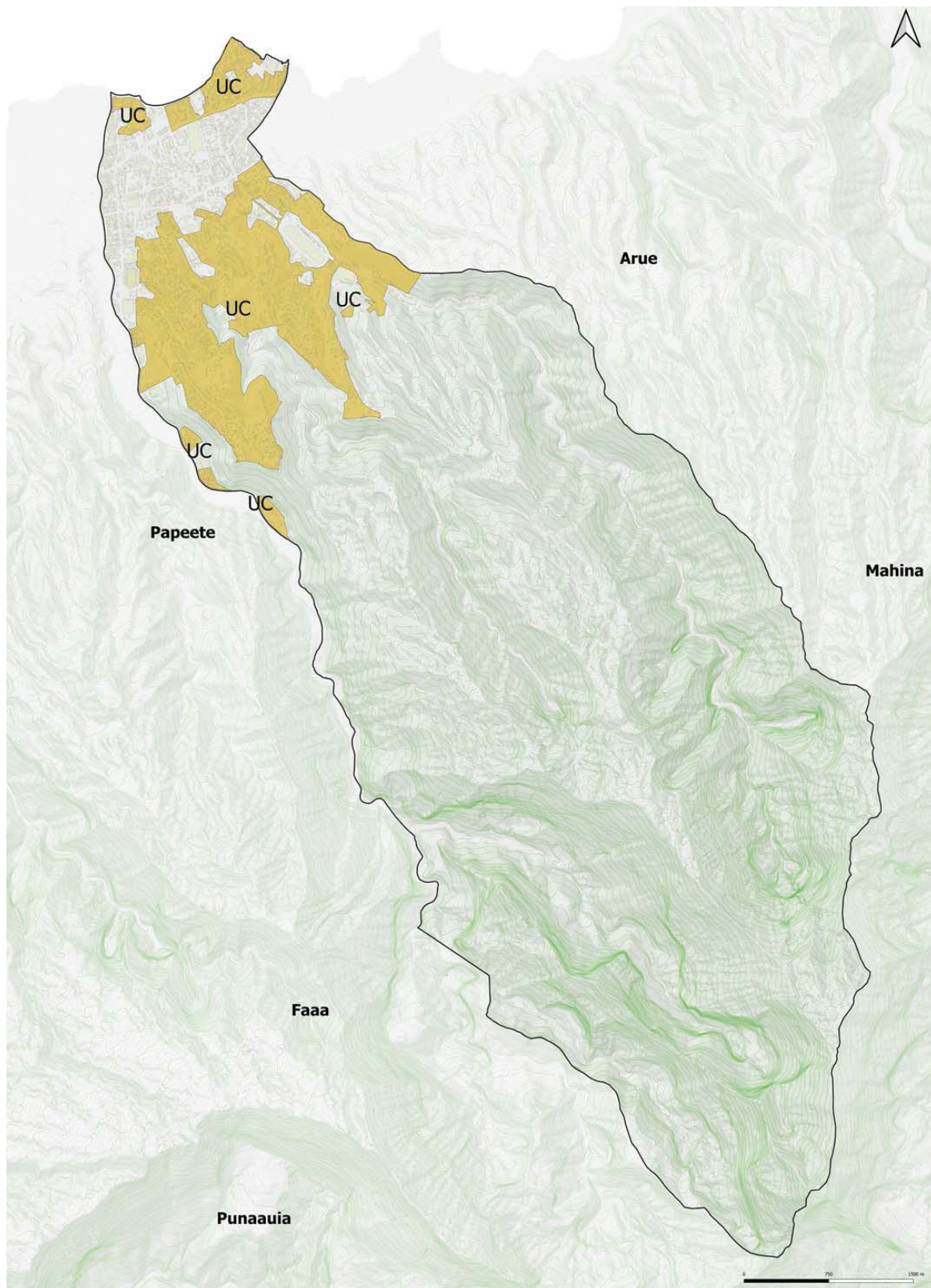
La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 7 du titre I du présent règlement, comme suit :

Pour les locaux à usages d'habitation (individuels, collectifs, lotissements, etc.)	Logement de type studio, T1 (F1) ou T2 (F2)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T3 (F3) et T4 (F4)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T5 (F5) et plus	3 places
	Pour 5 logements	1 place dite «visiteur»
Pour les locaux à affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins, etc.)	Par tranche de 30 m² de Surface de Plancher	1 place
Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale	Par tranche de 100 m² de Surface de Plancher	1 place
	Pour le dépôt des conteneurs de marchandises, par tranche de 200 m² de Surface de Plancher	1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200 m²
Pour les locaux à usage d'habitation collectifs ou les équipements publics ou privés recevant du public	Pour 20 places de stationnement pour véhicule 4 roues motorisés	1 place minimum pour les deux-roues

Article UB.13 : Espaces libres et plantations

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 40 % de celle du terrain soit constituée par un sol planté.
Le décompte de la superficie plantée sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire. Les jardins potagers ou vivriers sont comptabilisés dans le calcul des espaces verts exigés.
Les façades, toitures végétalisées et jardinières ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts exigés.
Les retraits des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige afin d'accompagner les façades et d'améliorer le confort des résidents.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UB]

CHAPITRE 3 : ZONE URBAINE UC

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UC]

Caractère :

Zone urbaine destinée à recevoir des immeubles individuels ou collectifs, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont compatibles avec l'habitat.

Les bâtiments, généralement non jointifs, sont construits en retrait de l'alignement et leur nombre de niveau est limité.

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

Sont admis :

- 1) Les installations destinées à l'habitat, y compris à caractère collectif et les lotissements ;
- 2) Les installations commerciales ;
- 3) Les équipements généraux, bureaux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;
- 4) Les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;
- 5) Les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ;
- 6) Sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commercial ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ;
- 7) Les terrassements en déblai supérieur à 1 mètre d'épaisseur sous réserve de laisser une bande de terrain naturel par rapport aux limites séparatives de 2 m d'emprise minimale, dans le cas de talus apparents.

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

Sont interdits :

- 1) Les activités incompatibles avec l'habitat ;
- 2) L'élevage des poules, porcs, bovins etc. ... ;
- 3) Les dépôts permanents de ferrailles, carcasses, les containers à usage de stockage permanent.

Article UC.3 : Accès et voirie

Accès :

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

Les emprises des voies publiques principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A.

Les immeubles collectifs ont un portail d'accès à double flux permettant un dégagement des véhicules des voies de circulation (lorsqu'il existe).

Voie :

Toutes les voies nouvelles doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre d'opérer facilement un demi-tour.

Le permis de construire peut-être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (véhicules des sapeurs-pompiers, ...).

Article UC.4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication sont installés en souterrains pour les opérations nouvelles ou de remise aux normes.

Les dispositifs individuels ou collectifs d'assainissement doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, ils doivent être conçus pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Eaux pluviales :

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

L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement dans le réseau principal de collecte géré par la Direction de l'équipement.

La zone UC a une forte image urbaine, l'aménagement des rivières, ruisseaux et autres fossés traversant, doit être adapté au contexte. Le rejet des eaux de pluie sur le sol est interdit, des réseaux souterrains spécialisés dirigent les eaux vers les réseaux publics de collectes. La collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Des bassins d'orage, de rétention ou des dispositifs d'infiltration sera déterminé en fonction des projets selon la capacité des réseaux publics à absorber les apports nouveaux.

Article UC.5 : Caractéristiques des terrains

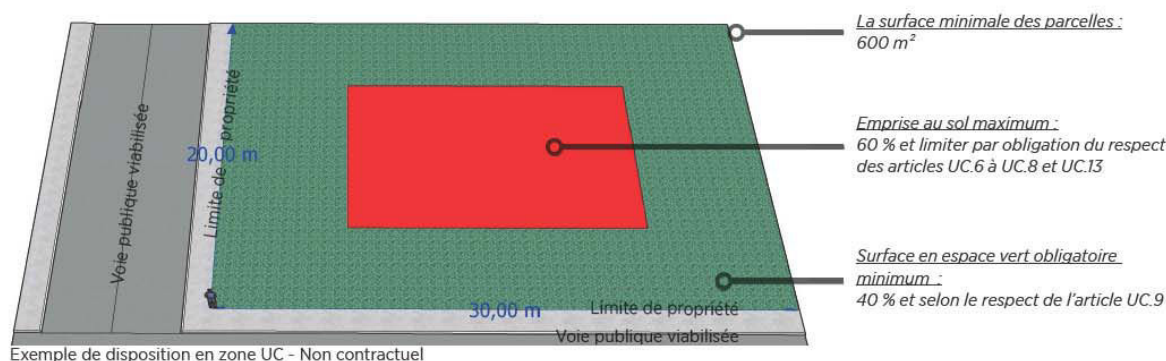
Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 600 mètre carré (m²) et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de trois 3 mètres minimum.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale permettant de respecter l'ensemble des réglementations en vigueur.

Hormis la création de parcelles à l'usage de voirie ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes est interdite la création de nouvelles parcelles qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriétés éventuelles.

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut-être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

En coeur d'îlots seul un habitat de type individuel est autorisé.

**Article UC.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques****Construction individuelle :**

Le plan vertical d'une façade doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique, l'emprise d'un espace public ou la limite d'une voie privée.

Immeuble collectif :

Le plan vertical de la façade est implanté en retrait de 5 mètres de l'alignement routier selon le principe du tracé porté sur le plan des emprises réservées.

Dans la mesure où la voirie 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 servitude après normalisation.

Dans le cas où des parties des constructions sont enterrées ou adossées à un talus, celles-ci respectent un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise de la voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

Article UC.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices**Construction individuelle :**

Les constructions par rapport aux limites parcellaires latérales doivent respecter un recul (D) exprimé en mètre calculé suivant la formule $D = H - 4$ avec un recul minimal de 4 mètres, dans laquelle (H), exprimé en mètres, correspond à la hauteur de la façade considérée.

Immeubles collectifs :

Les immeubles collectifs par rapport aux limites parcellaires latérales doivent respecter un recul (D) exprimé en mètre calculé suivant la formule $D = H$ avec un recul minimal de 4 mètres.

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

Une distance minimale de 6 m est imposée entre deux bâtiments, à partir de la façade. Les saillies sont interdites.

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 2 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UC.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire est limitée à 60 % de la superficie de la parcelle et par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UC.13.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UC]

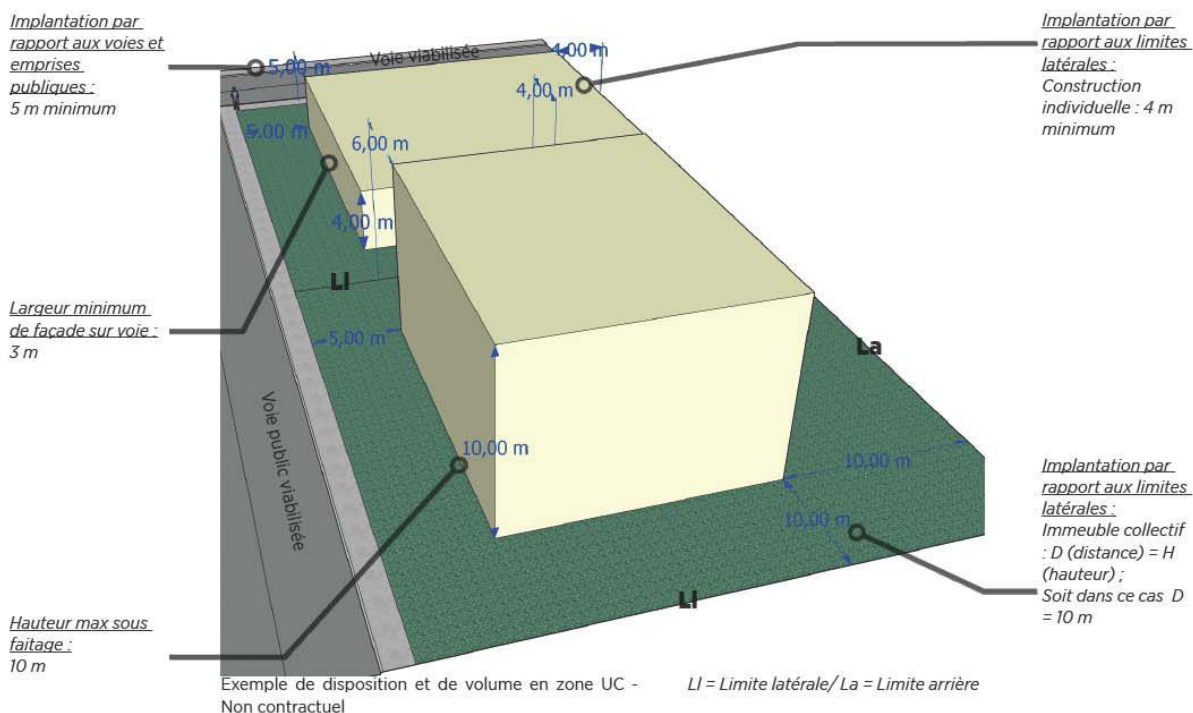
Article UC.10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol autorisé ne peut comporter plus de 3 niveaux, ne devant excéder 7 mètres de façade sur voie et 10 mètres de hauteur sous faîtiage.

Soit 2 niveaux et 1 niveau supérieur possible sous toiture et la pente sous toiture ne pouvant dépasser 45°

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

Les locaux habitables dans le volume des combles devront avoir un accès direct situé dans le plan de façade garantissant l'accessibilité des sapeurs-pompiers.



Article UC.11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures doivent dissimuler ou intégrer tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eaux solaires, etc.

Clôtures

Hormis les dispositifs de haies et grillages, les clôtures entre propriétés privées pourront être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou plantées.

Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur absolue des clôtures est limitée à deux mètres, les murs bahut ont une hauteur absolue de 0.60 mètre.

Les éléments maçonnés seront soigneusement revêtus ou enduits (lisses) pour avoir toujours un bon aspect si les végétaux sont en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.

Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres. Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

Article UC.12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manoeuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

Dès que la nature du projet le permet, prioriser les parkings végétalisés.

La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 7 du titre I du présent règlement, comme suit :

Pour les locaux à usages d'habitation (individuels, collectifs, lotissements, etc.)	Logement de type studio, T1 (F1) ou T2 (F2)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T3 (F3) et T4 (F4)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T5 (F5) et plus	3 places
	Pour 5 logements	1 place dite «visiteur»
Pour les locaux à affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins, etc.)	Par tranche de 30 m² de Surface de Plancher	1 place
Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale	Par tranche de 100 m² de Surface de Plancher	1 place
	Pour le dépôt des conteneurs de marchandises, par tranche de 200 m² de Surface de Plancher	1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200 m²
Pour les locaux à usage d'habitation collectifs ou les équipements publics ou privés recevant du public	Pour 20 places de stationnement pour véhicule 4 roues motorisés	1 place minimum pour les deux-roues

Article UC.13 : Espaces libres et plantations

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

Le décompte de la superficie plantée sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire. Les jardins potagers ou vivriers sont comptabilisés dans le calcul des espaces verts exigés.

Les façades et toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts exigés.

Les retraits des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige afin d'accompagner les façades et d'améliorer le confort des résidents.

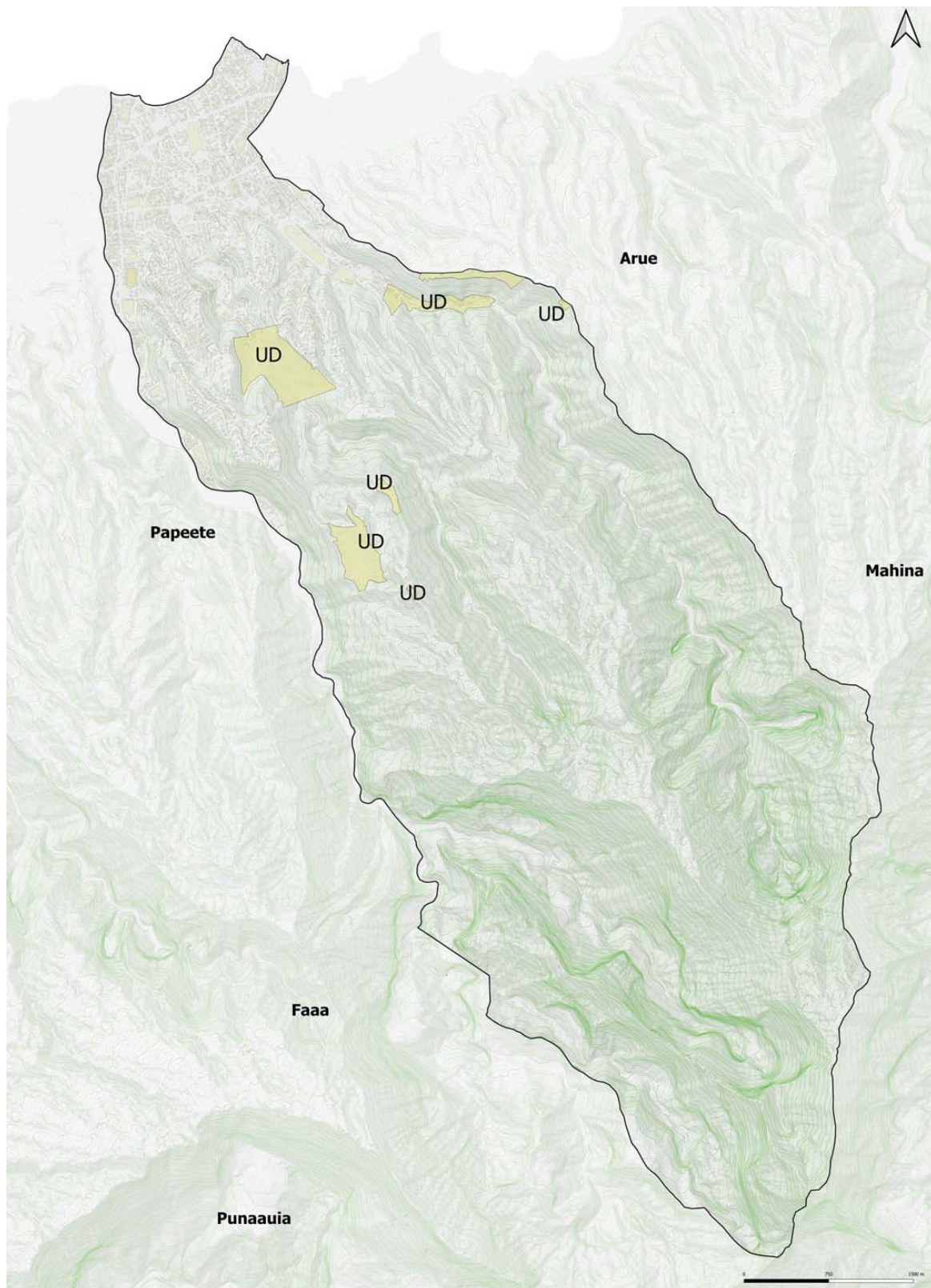
Article UC.14 : Façades maritimes

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite de propriété en façade maritime. Ce recul est applicable au plan de façade uniquement et du débord de toiture dans le cas d'un mur ou d'un élément porteur.

Ce périmètre s'étend de la partie EST, du complexe Office des Postes et des Télécommunication (OPT) jusqu'à la limite du site dénommé « Cercle mixte interarmées de Tahiti (CMIT) », domaine public de l'Etat, et sur la partie OUEST, de l'accès plage menant à la pointe dite « Laroche » jusqu'à l'embouchure de la rivière Fautaua.

Pour le reste des emprises littorales, comprises entre les secteurs mentionnés au second alinéa, toute nouvelle construction nécessitant l'octroi préalable d'une demande d'autorisation de travaux immobilier, doit respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à la limite de propriété en façade maritime.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UC]

CHAPITRE 4 : ZONE RURALE UD

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UD]

Caractère :

Zone urbaine à faible densité située hors des limites urbaines de la commune. Proche des zones naturelles, elle est destinée à recevoir un habitat individuel, généralement celui des propriétaires.

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

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

- 1) Les constructions de toute nature (habitat, équipement public, artisanat, bureaux ou services...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UD 2 ;
- 2) Les constructions jumelées ;
- 3) Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat.

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

Sont interdits :

- 1) Les lotissements ;
- 2) Les logements collectifs ou en bande ;
- 3) L'exploitation de gisement de roches ou de matériaux.

Article UD.3 : Accès et voirie

Accès :

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

L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable, d'un chemin piéton.

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.

Voie :

Les emprises des voies publiques principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A.

Toutes les voies nouvelles doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre d'opérer facilement un demi-tour.

Le permis de construire peut-être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (véhicules des sapeurs-pompiers, camions de collecte des déchets etc.).

Article UD.4 : Desserte par les réseaux

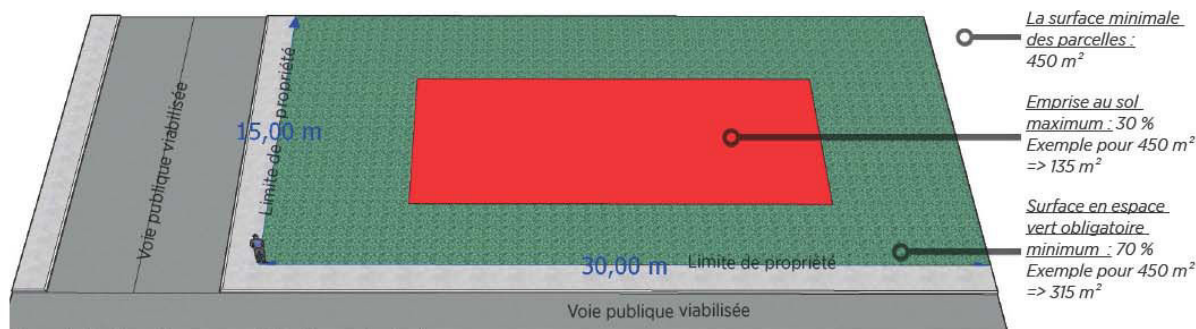
La desserte de la zone par les réseaux est partielle et limitée.

Les projets sont lorsque cela est possible, raccordés aux réseaux publics. En cas d'absence ou d'insuffisance de ceux-ci, des mesures compensatoires sont proposées à l'appui des demandes de permis de travaux immobiliers pour justifier de la conformité des installations par rapport aux réglementations en vigueur.

La mise en souterrain des réseaux est privilégiée lorsque cela est possible.

Article UD.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 450 mètre carré (m²) et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 3 mètres minimum.



Exemple de disposition en zone UD - Non contractuel

Les parcelles créées à l'issue de nouveaux morcellements ont une superficie minimale de 600 mètre carré (m²) hors emprise des routes de servitudes existantes.

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

La construction doit s'implanter à une distance minimale de 9 mètres de l'emprise de la route.

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

Dans la mesure où la voirie de desserte est hors normes, le recul imposé prend en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Article UD.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatrice, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté (sur un seul côté).

Dans le cas contraire, les constructions et les terrassements doivent respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D = H$, avec un recul minimal de 4 mètres.

En cas de terrassement, une bande d'une largeur minimale 2 mètres de large est laissée entre la tête de talus et les limites séparatives.

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

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

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

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës une distance minimale est laissée en fonction de la nature de l'usage des locaux elle permet :

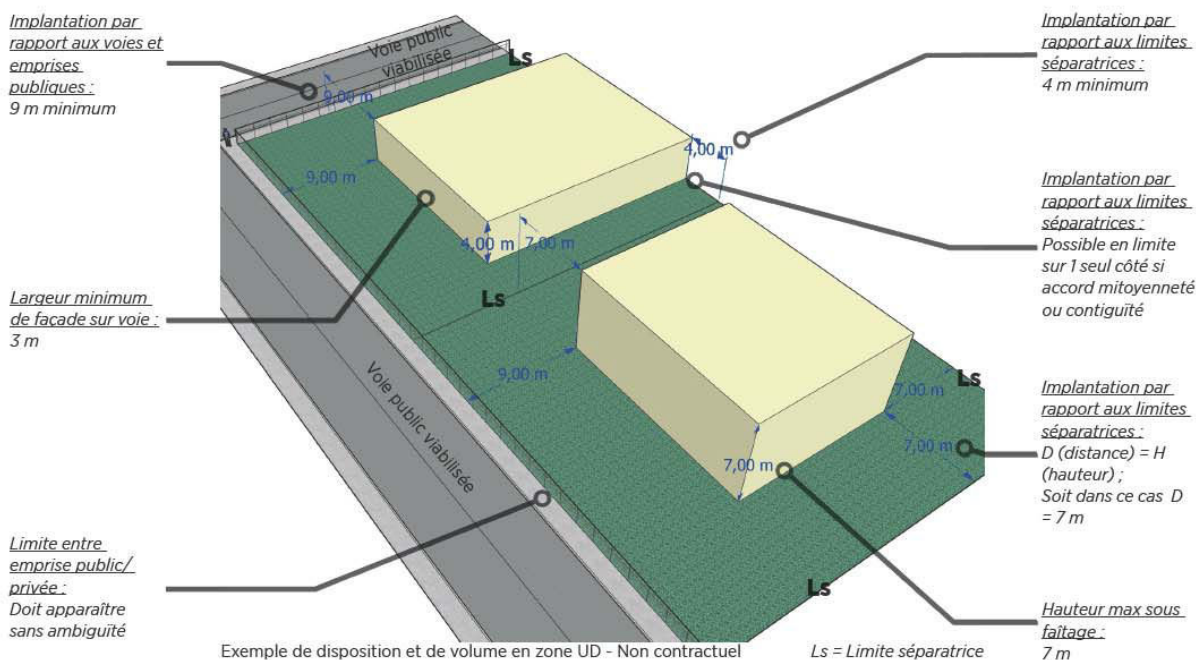
- L'entretien des espaces extérieurs et des bâtiments dans de bonnes conditions ;
- L'accès et la mise en place de moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risque.

Article UD.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire, est limitée à 30% de la valeur de la superficie initiale du lot, sans déduction de la servitude de passage en élargissement de voie.

Article UD.10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol autorisé ne peut comporter plus de 2 niveaux, ne devant excéder 6 mètres de façade sur voie, 7 mètres de hauteur sous faîtage et la pente sous toiture ne pouvant dépasser 45°.



[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UD]

Article UD.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 mètres.
En limite de voie publique ou privée ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 mètre de la limite de propriété.
L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.
Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.
Les murs pleins sont interdits, les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre sont autorisés pour la pose de clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Article UD.12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions est assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées sauf si ces dernières sont aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 7 du titre I du présent règlement, comme suit :

Pour les locaux à usages d'habitation (individuels, collectifs, lotissements, etc.)	Logement de type studio, T1 (F1) ou T2 (F2)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T3 (F3) et T4 (F4)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T5 (F5) et plus	3 places
	Pour 5 logements	1 place dite «visiteur»
Pour les locaux à usage d'habitation collectifs ou les équipements publics ou privés recevant du public	Pour 20 places de stationnement pour véhicule 4 roues motorisés	1 place minimum pour les deux-roues

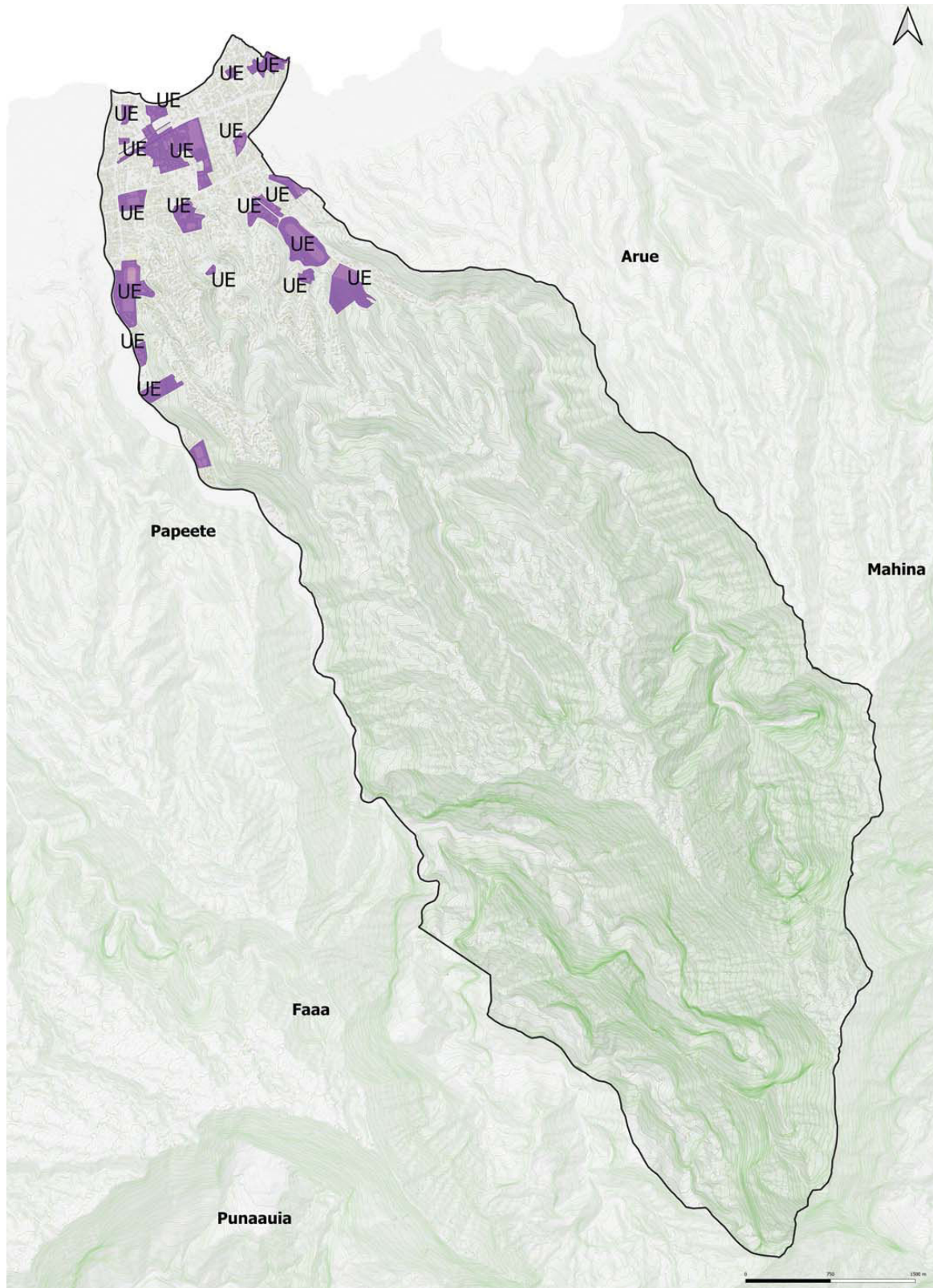
Article UD.13 : Espaces libres et plantations

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 70 % de celle du terrain soit constituée par un sol planté.
Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci doivent être fréquemment entretenues.
Un entretien régulier des parcelles non bâties est assuré afin de lutter contre la prolifération des insectes et autres nuisibles.

L'utilisation d'espèces végétales menaçant la biodiversité telles que définies par le Code de l'Environnement de la Polynésie française est proscrite.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UE]

CHAPITRE 5 : SECTEUR D'ÉQUIPEMENT UE



[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UE]

Caractère :

Secteur destiné à recevoir les équipements et infrastructures qu'ils soient publics ou privés, nécessaires pour répondre aux besoins collectifs de la population.

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

Sont admis :

- 1) Les installations destinées à la satisfaction des besoins collectifs de la population (équipements publics d'intérêts collectifs, salle multifonctionnelle, locaux scolaires, services administratifs, équipements sportifs, etc.) ;
- 2) Les locaux d'habitation faisant partie de l'équipement tels les locaux d'internat ;
- 3) Les activités secondaires compatibles avec l'habitat et faisant partie de l'équipement, telles celles exercées dans les ateliers scolaires spécialisés ;
- 4) Sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ;
- 5) Les entrepôts ou dépôts correspondant aux besoins fonctionnels de ces équipements.

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

Sont interdits :

- 1) Les activités primaires ;
- 2) L'habitat permanent sauf celui correspondant au fonctionnement de l'équipement ou à son gardiennage.

Article UE.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.

Voirie :

Toutes les voies nouvelles doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre d'opérer facilement un demi-tour.

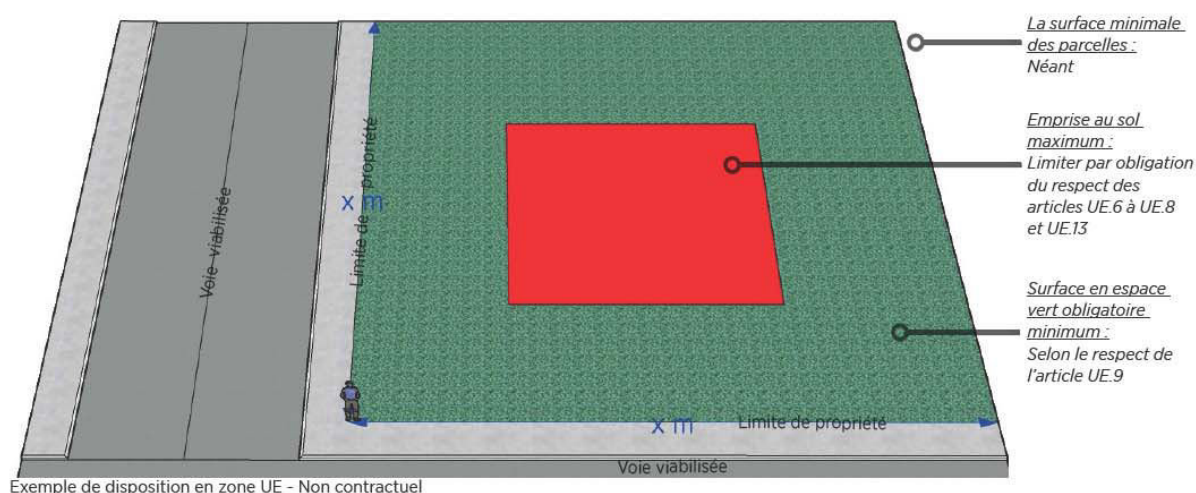
Article UE.4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication sont installés en souterrain pour opérations nouvelles ou de remise aux normes.

Les dispositifs collectifs d'assainissement doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, ils doivent être conçus pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Article UE.5 : Caractéristiques des terrains

Néant.



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

La construction doit s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise de la voirie.

Les abris destinés aux enfants ou aux vélos, les locaux techniques et les bâtiments ne recevant pas de public ou de personne à titre permanent peuvent être implantés en limite de propriété sous réserve de justification.

Les constructions peuvent être implantées hors de ces règles minimales sur la base de justification technique et selon le principe de la préservation de l'intérêt des tiers.

Article UE.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

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

Les constructions peuvent être implantées hors de ces règles minimales sur la base de justification technique et selon le principe de la préservation de l'intérêt des tiers. Dans tous les cas, elles font l'objet d'un avis favorable motivé du Maire pour être examinées.

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

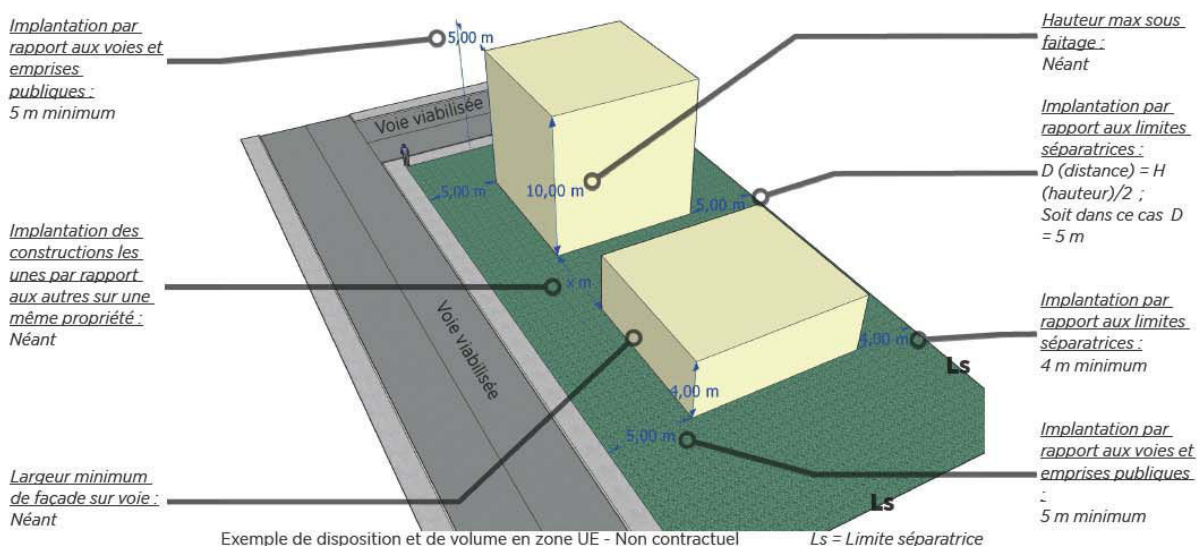
Néant.

Article UE.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles UE.6 à UE.8 et les dispositions de l'article UE.13.

Article UE.10 : Hauteur des constructions

Néant.

**Article UE.11 : Aspect extérieur**

Les constructions ont un style et une architecture adaptés au climat tropical et bénéficient d'un traitement de qualité.

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

L'ensemble des éléments construits fait l'objet d'un entretien régulier garantissant la bonne tenue dans le temps des constructions.

Les clôtures seront uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de mur à claires-voies (50% d'opacité maximale) et devront répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut (hauteur maximale 0,60 mètre) ;
- Implantation des murs et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivrée par la Direction de l'Équipement ou les services communaux. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;
- Un pan coupé de 5 mètres doit être laissé au débouché sur les voies de circulation pour permettre une bonne visibilité ;
- 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.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UE]

Note :

Les clôtures, murs ou grillages liés à la sécurité ou au fonctionnement d'un espace (terrain de sport, court de tennis, court de paddel, grillage et mur de protection, etc. ...) peuvent être implantés selon les besoins en fonction des normes liées à la pratique du sport sous réserve de respecter les tiers.

Article UE.12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manoeuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis sont imposés.

La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 7 du titre I du présent règlement, comme suit :

Pour les locaux à affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins, etc.)	Par tranche de 30 m ² de Surface de Plancher	1 place
Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, lieu de culte, etc.	Par tranche de 30 m ² de Surface de Plancher dans les établissements recevant du public	1 place
Pour les établissements d'enseignement	Maternelle et primaire/ Secondaire et supérieur/ Garderie et crèches	1 place/ classe + 3 places par établissement + une zone de dépose
Pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique ou maison de retraite médicalisée	Pour deux lits d'hospitalisation	1 place
	Pour deux chambres en maison de retraite médicalisée	1 place
Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale	Par tranche de 100 m ² de Surface de Plancher	1 place
	Pour le dépôt des conteneurs de marchandises, par tranche de 200 m ² de Surface de Plancher	1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200 m ²

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Des parkings réservés à des utilisateurs spécifiques devront être aménagés sur le site ou à proximité, à savoir :

- Parking réservé aux visiteurs ;
- Parking réservé aux employés ;
- Parking réservé aux deux roues ;
- Parking réservé aux véhicules de transport en commun.

En dehors des zones de stationnement, pour les établissements scolaires, il devra être aménagé des aires de dépôt «minute» des élèves arrivant par véhicules de transport en commun ou par véhicules individuels.

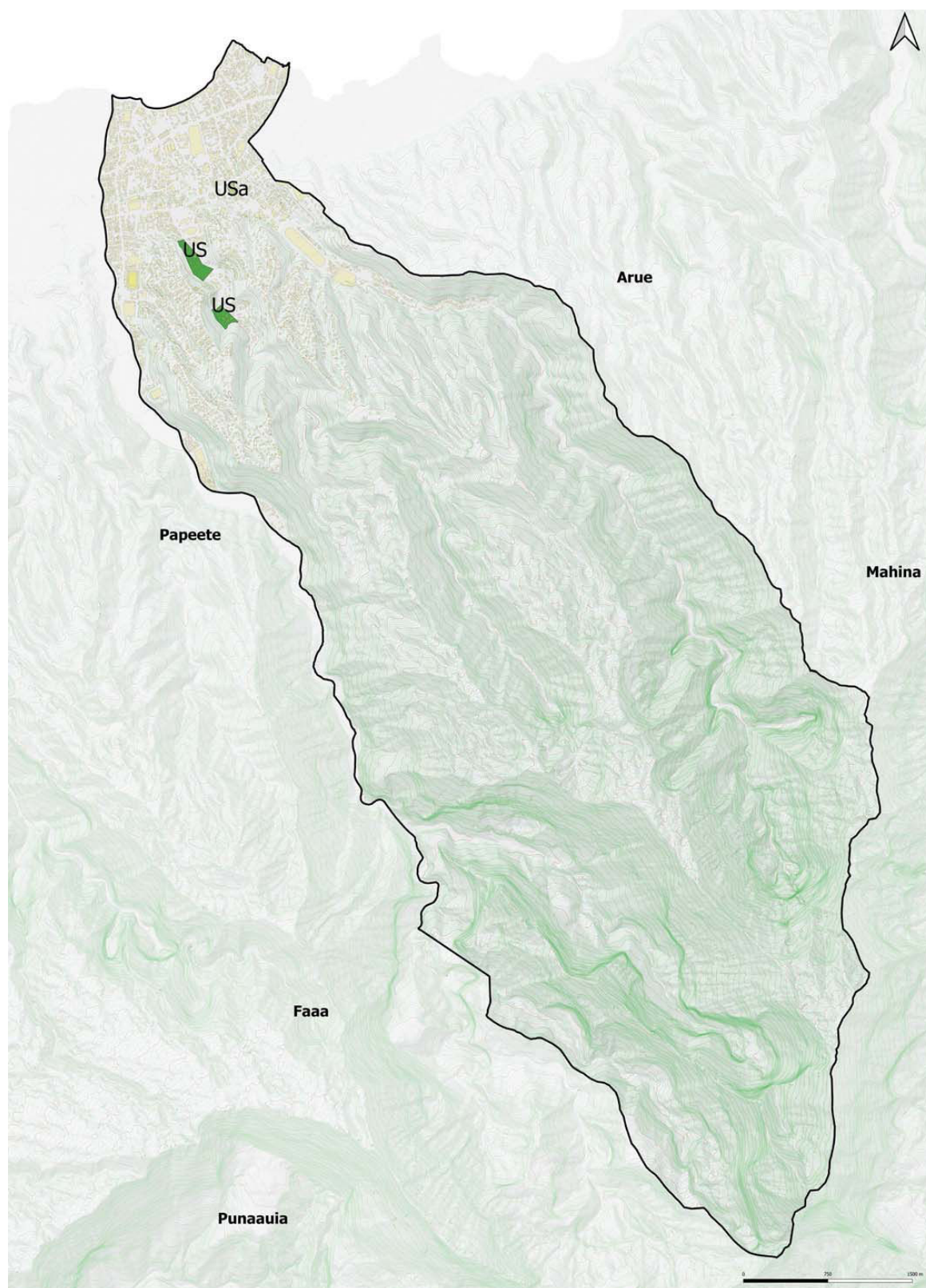
Article UE.13 : Espaces libres et plantations

Dans tous les équipements, les aires extérieures doivent faire l'objet d'un traitement particulier (plantations d'arbres) afin de garantir un ombrage important.

Article UE.14 : La Coulée verte

La coulée verte est un espace minéralisé de type rue piétonne, d'une emprise de 8 mètres, traversant de part et d'autre le projet « centre-ville » de Pirae, dans le sens Est - Ouest et aménagée avec du mobilier urbain.

Dans l'emprise du « Centre multifonctionnel », cette coulée verte est un espace public traité sur l'ensemble de la parcelle.

CHAPITRE 6 : ZONE D'ACTIVITÉ SECONDAIRES US ET USa

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - US et USa]

Caractère :

Zones US situées dans la vallée de Hamuta et réservées au regroupement d'activités et installations à caractère industriel, artisanal ou d'entrepôts dont l'implantation n'est pas désirable dans les zones d'habitat.

Zone USa située à l'entrée de la vallée de Nahoata et dédiée aux activités d'entrepôts ou de stockages.

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

US

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- 1) Les installations semi-industrielles ;
- 2) Les activités artisanales ;
- 3) Les entrepôts compatibles ;
- 4) Les activités secondaires ;
- 5) L'ensemble des installations devront obligatoirement être compatibles avec l'environnement immédiat (ou périmètre de protection rattaché) du projet (habitat, bruit, pollution...) et les ressources en eau

USa

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- 1) Les activités d'entrepôts ou de stockage ;
- 2) L'ensemble des installations devront obligatoirement être compatibles avec l'environnement immédiat du projet (habitat, bruit, pollution...).

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

US

Sont interdits :

- 1) L'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage ;
- 2) Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte sous réserve de l'avis préalable de la commune.

USa

Sont interdit :

- 1) Les installations industrielles ;
- 2) Tout développement ou aménagement futur de la zone.

Article US et USa.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 installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 10 mètres.

Voirie :

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres sont aménagées pour permettre d'opérer facilement un demi-tour.

Toutes les voies nouvelles doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

Le permis de construire peut-être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des installations qui doivent y être implantées, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (véhicules des sapeurs-pompiers, camions de livraisons ...).

Article US et USa.4 : Desserte par les réseaux

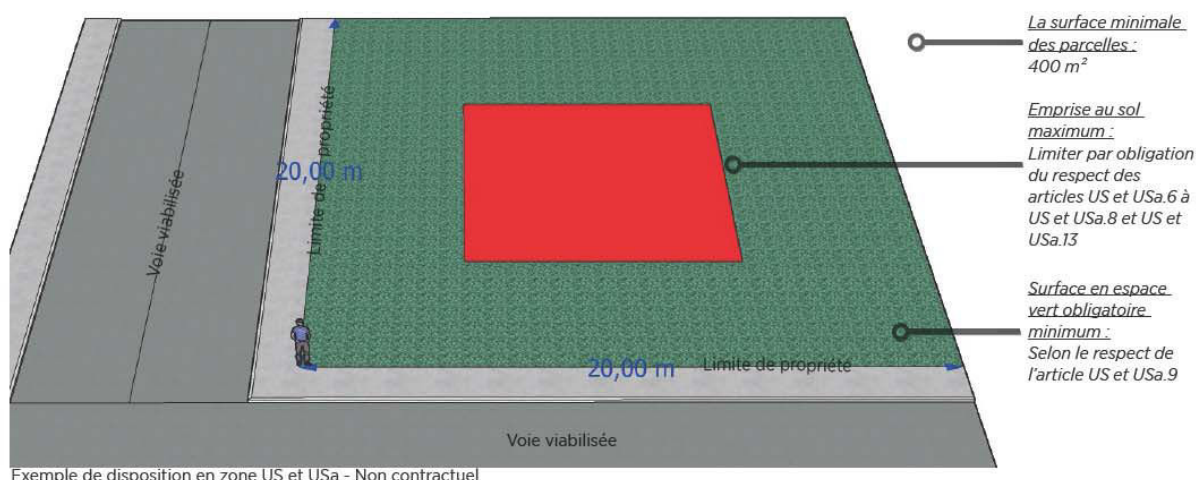
Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication sont installés en souterrains pour les opérations nouvelles ou de remise aux normes.

Les dispositifs collectifs d'assainissement doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, ils doivent être conçus pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Article US et USa.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètre carré (m²) et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 5 mètres minimum.

Hormis la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de nouvelles parcelles qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.



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

Le plan vertical d'une façade doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique, l'emprise d'un espace public ou la limite d'une voie privée.

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées ou adossées à un talus, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer leur distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

Article US et USa.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Limite latérale :

Le long des limites latérales des zones ou touchant une autre activité, la contiguïté est acquise d'office sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée.

Si la contiguïté n'est pas utilisée, le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 5 mètres.

Limite arrière :

Le long des limites arrière des zones, un recul de 6 mètres est imposé.

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin.

Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et conservé, dominant le terrain voisin et sans être visibles.

En cas de dénivellation des propriétés les unes par rapport aux autres, et dans la mesure où auront été étudiées et prises les nécessaires mesures techniques permettant d'éviter tout risque de glissement de terrain, il peut être dérogé au minimum de 6 mètres par rapport à une limite, en contre-bas de celle-ci, lorsque l'altitude au faîtage de la partie de construction venant empiéter sur cette bande de 6 mètres se trouve inférieure à celle en limite du terrain dominant.

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

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contigus, doit toujours être ménagée avec une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

La contiguïté entre deux bâtiments est possible.

Article US et USa.9 : Emprise au sol

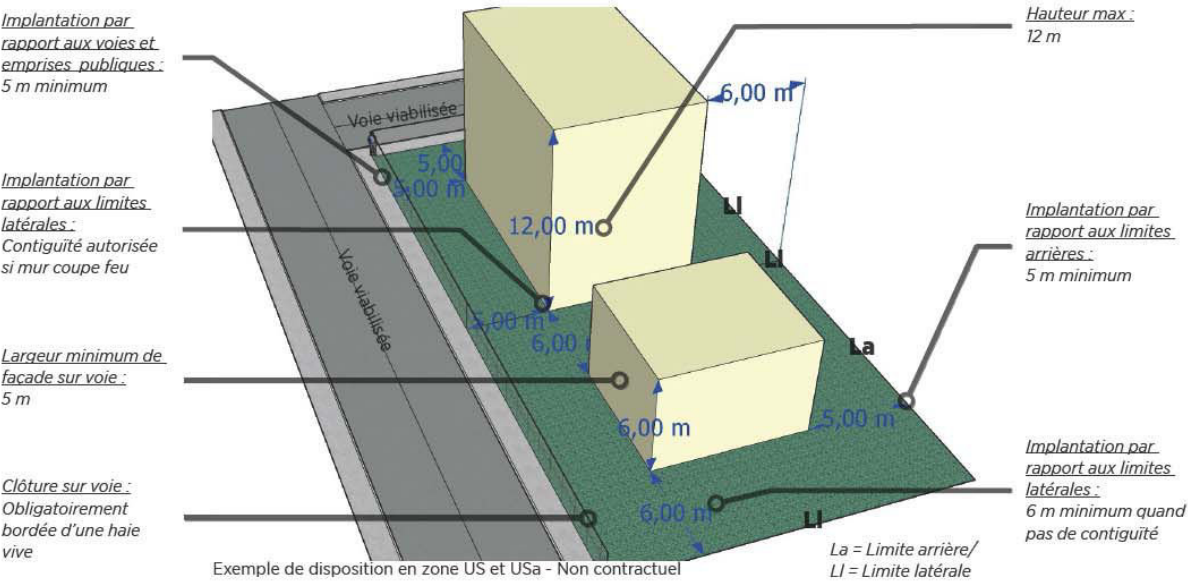
L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles US et USa.6 à US et USa.8 et les dispositions de l'article US et USa.13.

Article US et USa.10 : Hauteur des constructions

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur sous faîtage.

Si la construction se trouve entre deux bâtiments de 15 mètres, la même hauteur peut être autorisée pour celle-ci sous réserve d'une dérogation validée par la commune de Pirae.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - US et USa]



Article US et USa.11 : Aspect extérieur

L'aspect des constructions doit faire l'objet d'un traitement soigné dû à la proximité des zones d'habitat en périphérie et en surplomb.

Clôtures

Les clôtures en limite de propriété doivent être limitées aux grillages. Des adaptations fonctionnelles limitées sont possibles. Le long des voies, les clôtures sont obligatoirement bordées d'arbustes et, ou d'arbres à hautes tiges qui forment une haie vive.

Article US et USa.12 : Stationnement des véhicules

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

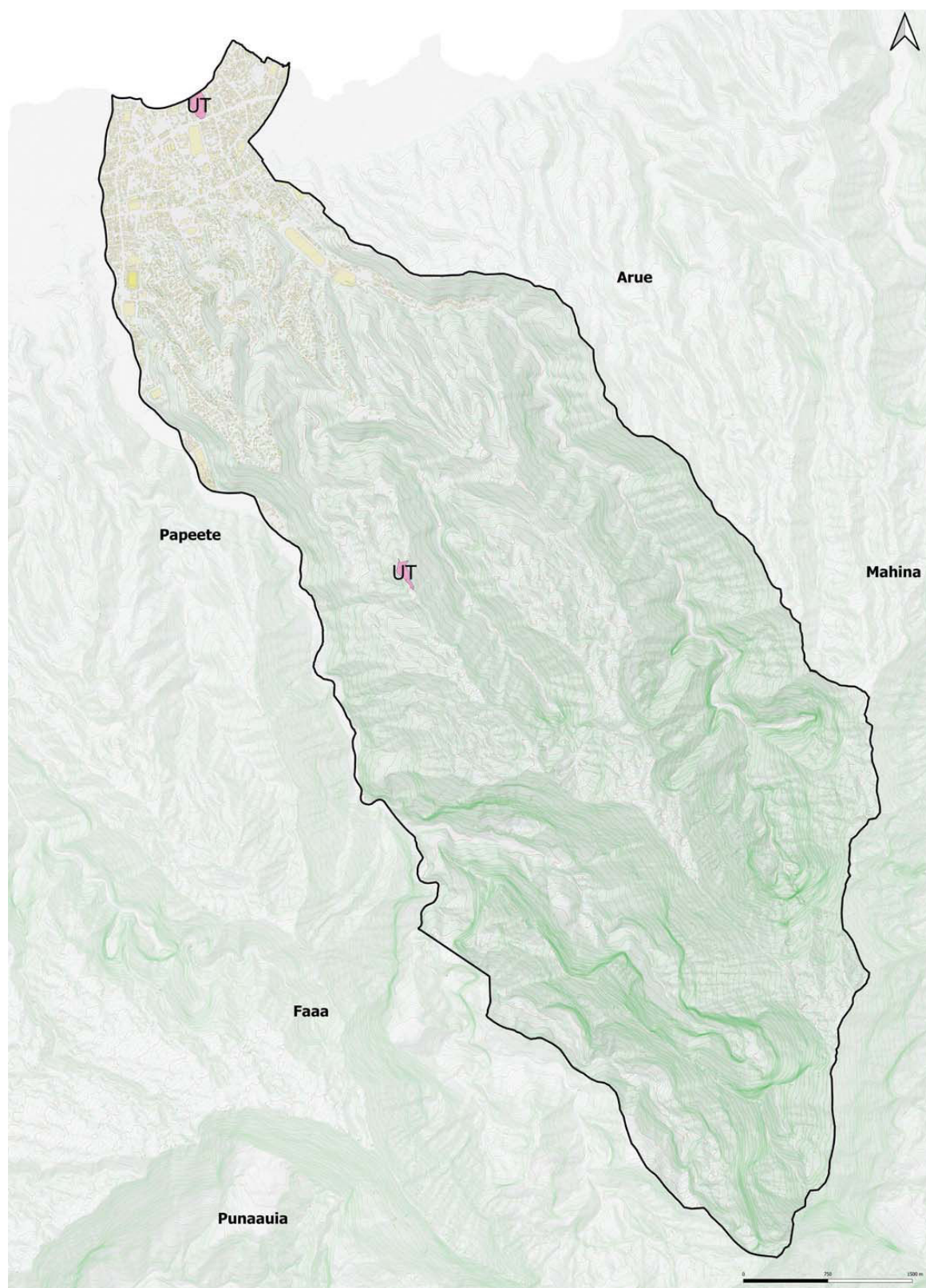
La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 7 du titre I du présent règlement, comme suit :

Pour les locaux à usages de gardiennage	Logement de type studio, T1 (F1) ou T2 (F2)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T3 (F3) et T4 (F4)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T5 (F5) et plus	3 places
	Pour 5 logements	1 place dite «visiteur»
Pour les locaux à affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins, etc.)	Par tranche de 30 m² de Surface de Plancher	1 place
Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, lieu de culte, etc.	Par tranche de 30 m² de Surface de Plancher dans les établissements recevant du public	1 place

Le dépotage des containers et autres marchandises doit se faire sur des aires prévues à cet effet à l'intérieur des propriétés. Toutes manoeuvres sur les voies publiques ou privées sont interdites.

Article US et USa.13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toutes utilisations devront être régulièrement entretenus. Les aires de stockage extérieures devront être régulièrement entretenues et débarrassées de tout débris végétal ou industriel. La mise en place de dispositifs temporaire de couverture (bâches) sur des matériels ou matériaux est possible dans la limite du respect des vues depuis les zones les plus proches.

CHAPITRE 7 : ZONE TOURISTIQUE UT

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UT]

Caractère :

Zone destinée exclusivement à l'implantation d'activités touristiques majeures telles qu'hôtels, clubs, centres de loisirs, restaurants, musées, etc., et leurs annexes.

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

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- 1) Les installations destinées à la satisfaction des activités touristiques et à l'hébergement qui lui est lié ;
- 2) Les locaux d'habitation faisant partie de l'équipement touristique ;
- 3) Sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées qui sont un complément indispensable aux équipements, tels des groupes électrogènes ou des installations frigorifiques ;
- 4) les entrepôts ou dépôts correspondant aux besoins fonctionnels de ces équipements.

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

Sont interdits :

- 1) L'habitat sauf celui nécessaire au fonctionnement de l'équipement ou à son gardiennage ;
- 2) Les activités agricoles polluantes ;
- 3) Les lotissements d'habitation.

Article UT.3 : Accès et voirie

Accès :

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, c'est-à-dire que 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.

Voie :

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour.

Article UT.4 : Desserte par les réseaux

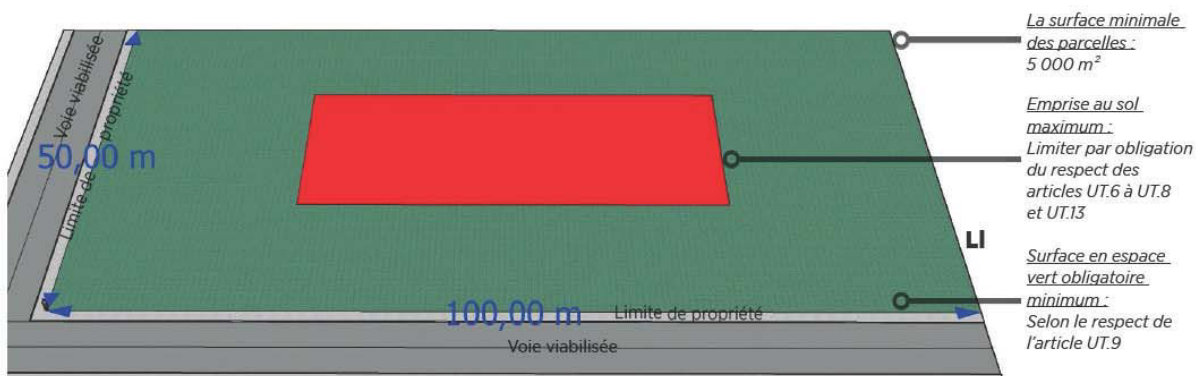
Les eaux pluviales ou de ruissellement doivent être canalisées jusqu'à un collecteur ou un fossé.

Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés lorsque la nature du sol ou le relief le permet.

Article UT.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 5 000 mètre carré (m²).



Exemple de disposition en zone UT - Non contractuel

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

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 5 mètres.

Dans la mesure où le relief, la nature du sol rendent impossible ce recul, des adaptations sont possibles sous réserve d'un rapport de justification avec prise en compte des notions de sécurité liées au trafic routier et aux usagers de la route. Dans tous les cas, elles font l'objet d'un avis favorable motivé du Maire pour être examinées.

Dans l'éventualité où des parties des constructions sont enterrées ou adossées à un talus, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer leur distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu, dominant la voie.

Article UT.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule $D = H - 4$.

Une distance minimale de 5 mètres est demandée pour les bâtiments principaux d'hébergement ou recevant du public.

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

Une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux bâtiments.

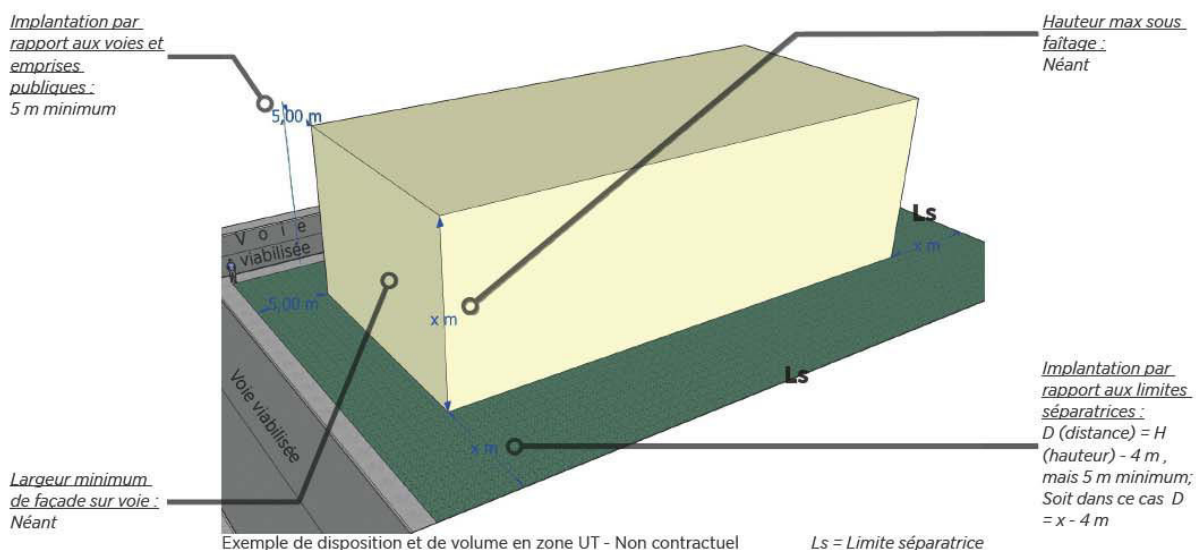
Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UT.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles UT.6 à UT.8 et les dispositions de l'article UT.13.

Article UT.10 : Hauteur des constructions

Néant.

**Article UT.11 : Aspect extérieur**

Les constructions doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Clôtures

Les clôtures seront uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de mur à claires-voies (50% d'opacité maximale) et devront répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 1,80 mètres, y compris le mur bahut (hauteur maximale 0,60 mètre) ;
- Implantation des murs et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivrée par la Direction de l'Équipement ou les services communaux. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;
- Un pan coupé de 5 m doit être laissé au débouché sur les voies de circulation pour permettre une bonne visibilité ;
- 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.

Note

Les clôtures ou grillages liées à la sécurité ou au fonctionnement d'un espace (court de tennis, grillage de protection derrière les buts, etc. ...) peuvent être implantés selon les besoins en fonction des normes liées à la pratique du sport sous réserve de respecter les tiers.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - UT]

Article UT.12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manoeuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 7 du titre I du présent règlement, comme suit :

Pour les locaux à usages d'habitation (individuels, collectifs, lotissements, etc.)	Logement de type studio, T1 (F1) ou T2 (F2)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T3 (F3) et T4 (F4)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T5 (F5) et plus	3 places
	Pour 5 logements	1 place dite «visiteur»
Pour l'hébergement hôtelier et les foyers d'hébergement d'un public spécifique	Pour 3 chambres d'hôtel	1 place
	Pour 1 chambre de résidence hôtelière	1 place/ chambre
	Pour les résidences pour étudiants ou les foyers d'hébergement, par tranche de 5 logements	1 place
Pour les locaux à usage d'habitation collectifs ou les équipements publics ou privés recevant du public	Pour 20 places de stationnement pour véhicule 4 roues motorisés	1 place minimum pour les deux-roues

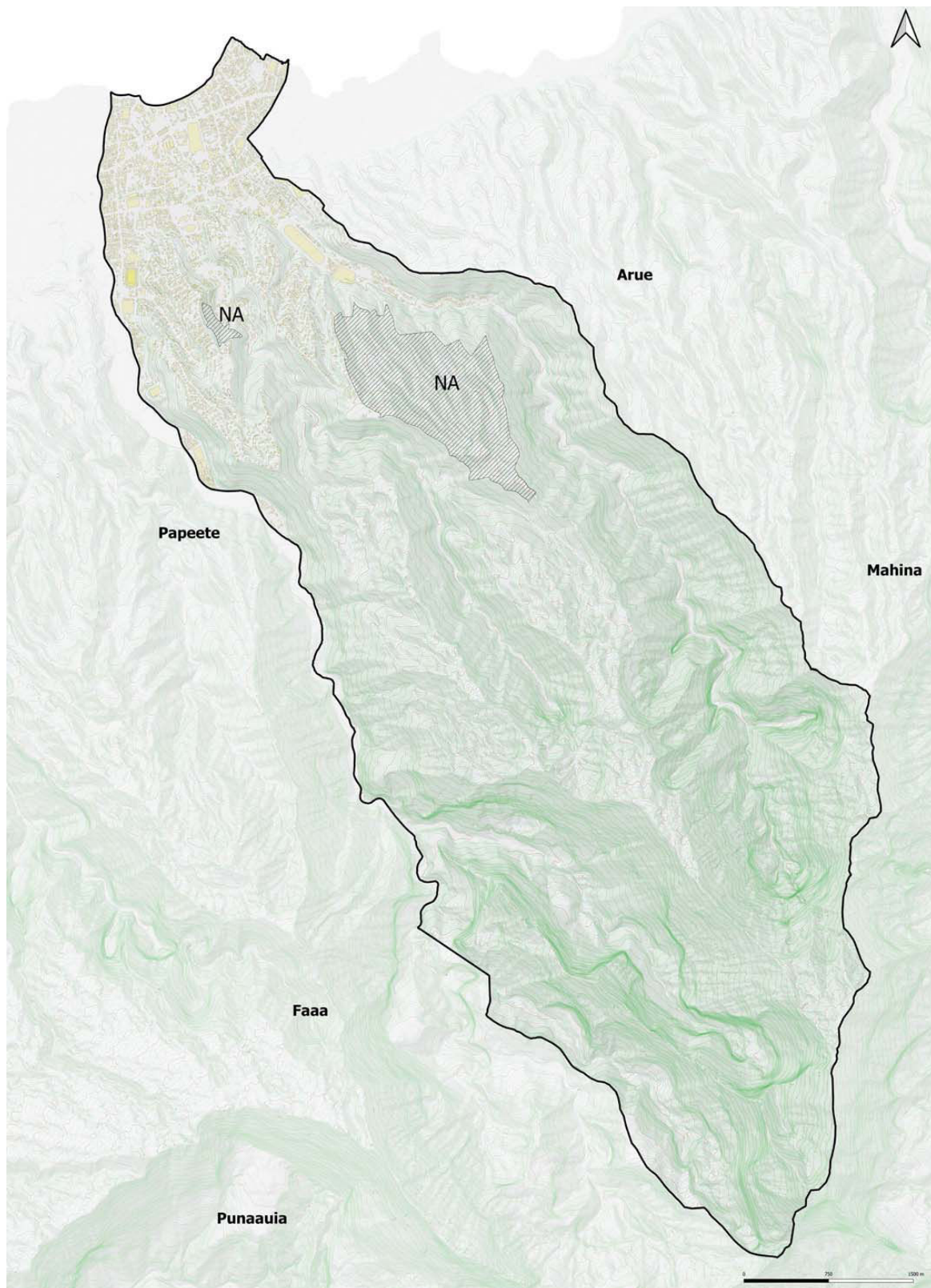
Article UT.13 : Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces non bâtis devra privilégier la plantation d'aires gazonnées et de végétaux de type polynésien en dehors des zones de stationnement qui seront, elles aussi, plantées d'arbres pouvant assurer un ombrage naturel des véhicules.

Un plan d'aménagement paysager devra être fourni à l'appui de toute demande de permis de travaux immobiliers dans la zone.

Article UT.14 : Façades maritimes

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

CHAPITRE 8 : FUTURE ZONE D'URBANISATION NA

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - NA]

Caractère :

Zones ouvertes à l'urbanisation situées sur les hauteurs, elle couvre un territoire actuellement occupé par un massif forestier arrivé à maturité qui peut être exploité.

Dépourvue d'infrastructures, la construction peut s'y développer dans le cadre de programmes avec éventuellement des tranches pour des mises en services progressives.

La conception des programmes immobiliers intègre dans son plan masse les obligations liées au désenclavement des zones en amont.

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

Sont admis :

- 1) Les installations destinées à l'habitat, y compris les lotissements ;
- 2) Les installations commerciales, notamment les commerces de proximité ;
- 3) Les équipements généraux, bureaux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;
- 4) Les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;
- 5) Sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commercial ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ;
- 6) Les terrassements sous réserve de laisser une bande de terrain naturel par rapport aux limites séparatives de 2 m d'emprise minimale.

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

Sont interdits :

- 1) Les logements collectifs ou en bande ;
- 2) Les activités incompatibles avec l'habitat ;
- 3) Les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4) L'élevage des poules, porcs, bovins etc. ... ;
- 5) Les dépôts permanents de ferrailles, carcasses, les containers à usage de stockage permanent ;
- 6) Les constructions non intégrées à des plans d'ensemble qui mettent en oeuvre les réseaux nécessaires à l'urbanisation de ces terrains.

Article NA.3 : Accès et voirie

La zone NA couvre un territoire qui n'est pas desservi par les réseaux publics. Les travaux de viabilisation sont réalisés et réceptionnés avant dépôt des permis de construire.

Des tranches de travaux sont possibles si elles ont été demandées et validées préalablement par les autorités compétentes.

Toutes les voies nouvelles sont réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

Un plan de masse de l'ensemble de la zone figurant le réseau routier à réaliser est déposé et approuvé avant toute demande de permis de construire.

Le certificat de conformité des réseaux doit être préalablement obtenu avant tout dépôt de dossier de demande de permis de construire.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service d'opérer un demi-tour.

Le permis de construire est refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (véhicules des sapeurs-pompiers, ...).

Article NA.4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication sont installés en souterrains.

Les dispositifs individuels ou collectifs d'assainissement sont conçus pour être raccordés aux réseaux publics correspondants ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

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

L'aménagement de toute parcelle doit garantir le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.

Le rejet des eaux de pluie sur le sol est interdit, des réseaux souterrains spécialisés dirigent les eaux vers les réseaux publics de collectes.

La collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Des bassins d'orage, de rétention ou des dispositifs d'infiltration sont imposés en fonction des projets selon la capacité des réseaux publics à absorber les apports nouveaux.

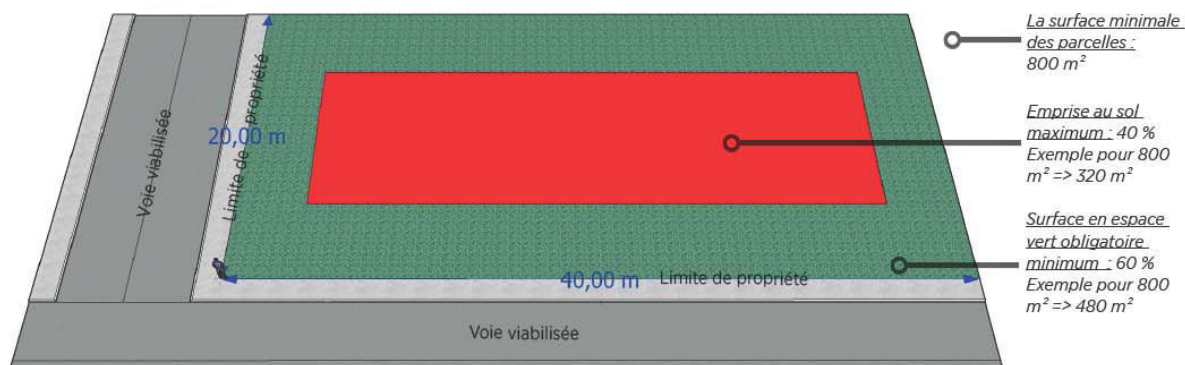
La mise en place de réseau public d'éclairage est obligatoire.

Article NA.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 800 mètre carré (m²) et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 3 mètres minimum.

Hormis la création de parcelles à l'usage de voirie ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes est interdite la création de nouvelles parcelles qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriétés éventuelles.

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut-être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Le plan vertical d'une façade doit respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique, l'emprise d'un espace public ou la limite d'une voie privée.

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

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 servitude après normalisation.

Article NA.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Par rapport à une limite individuel ou arrière, le plan vertical des façades doit respecter un recul (D) suivant la formule $D = H$, avec un recul minimal de 5 mètres. Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci respectent un recul minimal de 2 mètres par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin.

L'emprise des terrassements respecte une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives pour le haut des têtes de talus.

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

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments.

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contigus, il doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article NA.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire n'est limitée que à 40 % par l'obligation de respecter les dispositions de l'article NA 13.

Article NA.10 : Hauteur des constructions

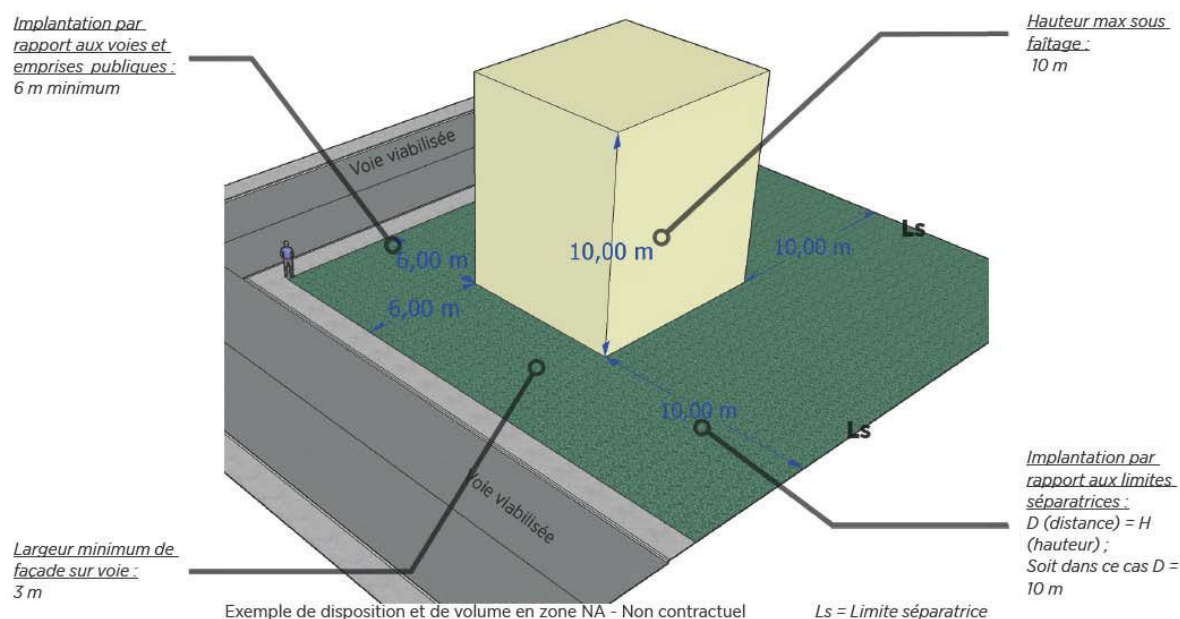
Le nombre de niveaux hors sol autorisé ne peut comporter plus de 3 niveaux, ne devant excéder 7 mètres de façade sur voie et 10 mètres de hauteur sous faîtiage.

Soit 2 niveaux et 1 niveau supérieur possible sous toiture et la pente sous toiture ne pouvant dépasser 45°.

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

Les constructions dans le volume des combles devront avoir un accès direct situé dans le plan de façade garantissant l'accessibilité des sapeurs-pompiers.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - NA]



Article NA.11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures doivent dissimuler ou intégrer tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eaux solaires, etc.

Les façades doivent être conçues dissimuler la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

Clôtures

Hormis les dispositifs de haies et grillages, les clôtures entre propriétés privées pourront être pleines à condition d'être soigneusement revêtues (peintes ou enduites) et plantées.

Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur absolue des clôtures est limitée à deux mètres.

Les éléments maçonnés seront soigneusement revêtus ou enduits (lisses) pour avoir toujours un bon aspect si les végétaux sont en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.

Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 mètres. Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

Article NA.12 : Stationnement des véhicules

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

Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, sont interdits, si celui-ci engage la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 7 du titre I du présent règlement, comme suit :

Pour les locaux à usages d'habitation (individuels, collectifs, lotissements, etc.)	Logement de type studio, T1 (F1) ou T2 (F2)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T3 (F3) et T4 (F4)	2 places
	Logement individuel ou par logement de type T5 (F5) et plus	3 places
	Pour 5 logements	1 place dite «visiteur»
Pour les locaux à affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins, etc.)	Par tranche de 30 m ² de Surface de Plancher	1 place
Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale	Par tranche de 100 m ² de Surface de Plancher	1 place
	Pour le dépôt des conteneurs de marchandises, par tranche de 200 m ² de Surface de Plancher	1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200 m ²
Pour les locaux à usage d'habitation collectifs ou les équipements publics ou privés recevant du public	Pour 20 places de stationnement pour véhicule 4 roues motorisés	1 place minimum pour les deux-roues

Article NA.13 : Espaces libres et plantations

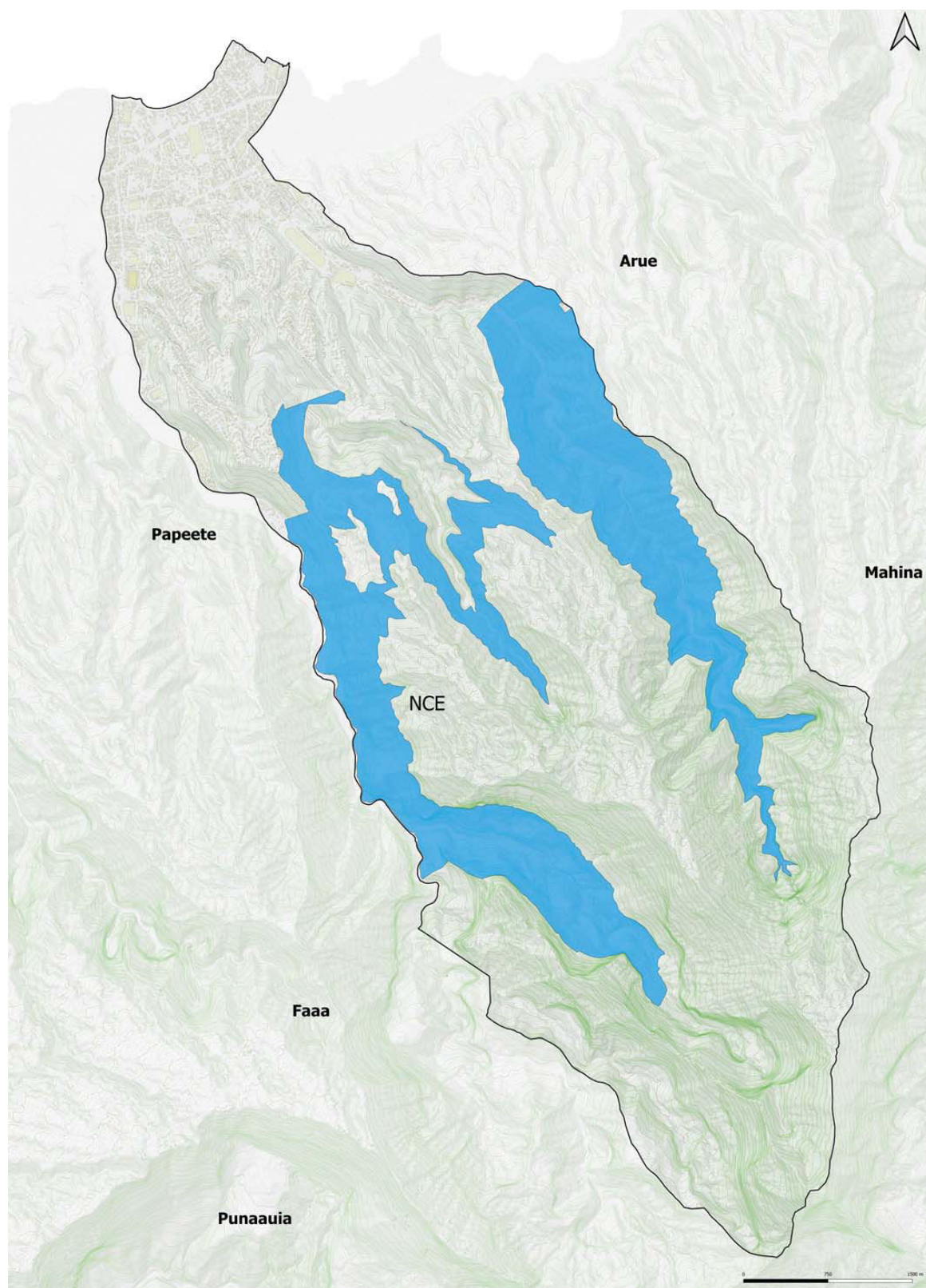
Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 60 % de celle du terrain soit constituée par un sol planté.

Le décompte de la superficie plantée sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire. Les jardins potagers ou vivriers sont comptabilisés dans le calcul des espaces verts exigés.

Les façades et toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts exigés.

Les retraits des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige afin d'accompagner les façades et d'améliorer le confort des résidents.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - NA]

CHAPITRE 9 : ZONE DE PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU NCE

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - NCE]

Caractère :

Zone naturelle non équipée destinée à assurer la protection des réserves en eau et des dispositifs de captage ou de prélèvement sur celles-ci.

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

Sont admis :

- 1) Les installations techniques destinées à la protection et à l'exploitation des ressources en eau d'alimentation ;
- 2) Les voies, pistes et réseaux liés à l'exploitation des ressources en eau d'alimentation ;
- 3) Les voies, pistes et aménagements connexes d'intérêt touristique, historiques ou culturels ;
- 4) Les travaux visant à rétablir l'intégrité d'un site. Les possibilités et les contraintes les accompagnant sont précisées par un hydrogéologue ;
- 5) L'agriculture sous réserve d'une homologation des types de cultures et des conditions d'exploitation par les services de la commune, la Direction de la santé et la Direction de l'Agriculture.

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

Sont interdits :

- 1) Tous aménagements ou constructions non autorisés au titre de l'article NCE.1 ;
- 2) Tout dispositif d'assainissement susceptible d'apporter un risque de contamination des eaux souterraines ;
- 3) L'utilisation d'engrais, insecticide, pesticide et tout produit chimique non homologué par les services techniques de la commune, la Direction de la santé et la Direction de l'Agriculture.

Article NCE.3 : Accès et voirie

L'aménagement d'accès est limité aux pistes et chemins nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la végétation et des installations hydrauliques.

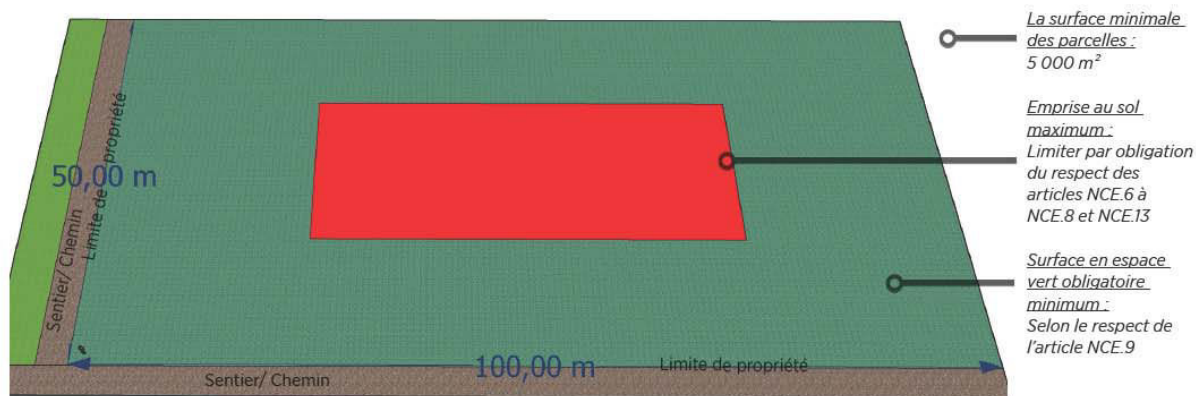
Article NCE.4 : Desserte par les réseaux

Néant.

Article NCE.5 : Caractéristiques des terrains

La taille minimale des parcelles issues des morcellements doit respecter une superficie minimale de 5 000 mètre carré (m²).

Les parcelles destinées à recevoir des installations techniques liées aux équipements publics ont une surface minimale déterminée en fonction des impératifs liés à leur fonctionnement et à leur mise en place.



Exemple de disposition en zone NCE - Non contractuel

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

Néant.

Article NCE.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Le plan vertical des façades des dispositifs d'exploitation ou de stockage autorisé à l'article NCE.1 doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport à toute limite.

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

Néant.

Article NCE.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles NCE.6 à NCE.8 et les dispositions de l'article NCE.13.

Article NCE.10 : Hauteur des constructions

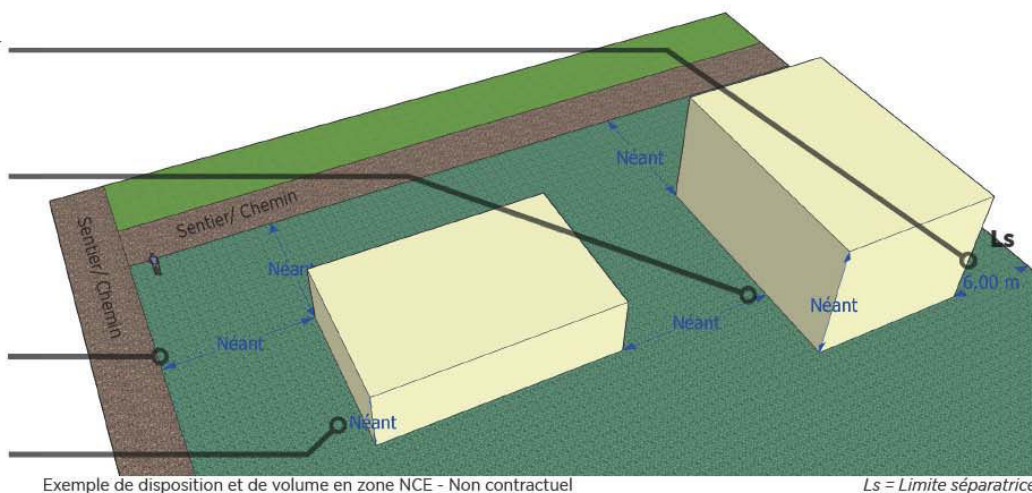
Néant.

Implantation par rapport aux limites séparatrices :
6 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Néant

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
Néant

Hauteur max sous faîtage :
Néant

**Article NCE.11 : Aspect extérieur**

Les constructions techniques doivent être conçues de façon à s'intégrer au maximum dans leur site. Un entretien régulier des abords et des structures apparentes est assuré pour permettre leur tenue dans le temps.

Article NCE.12 : Stationnement des véhicules

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

Article NCE.13 : Espaces libres et plantations

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, de la Direction de l'Agriculture et de la Direction de l'Environnement.

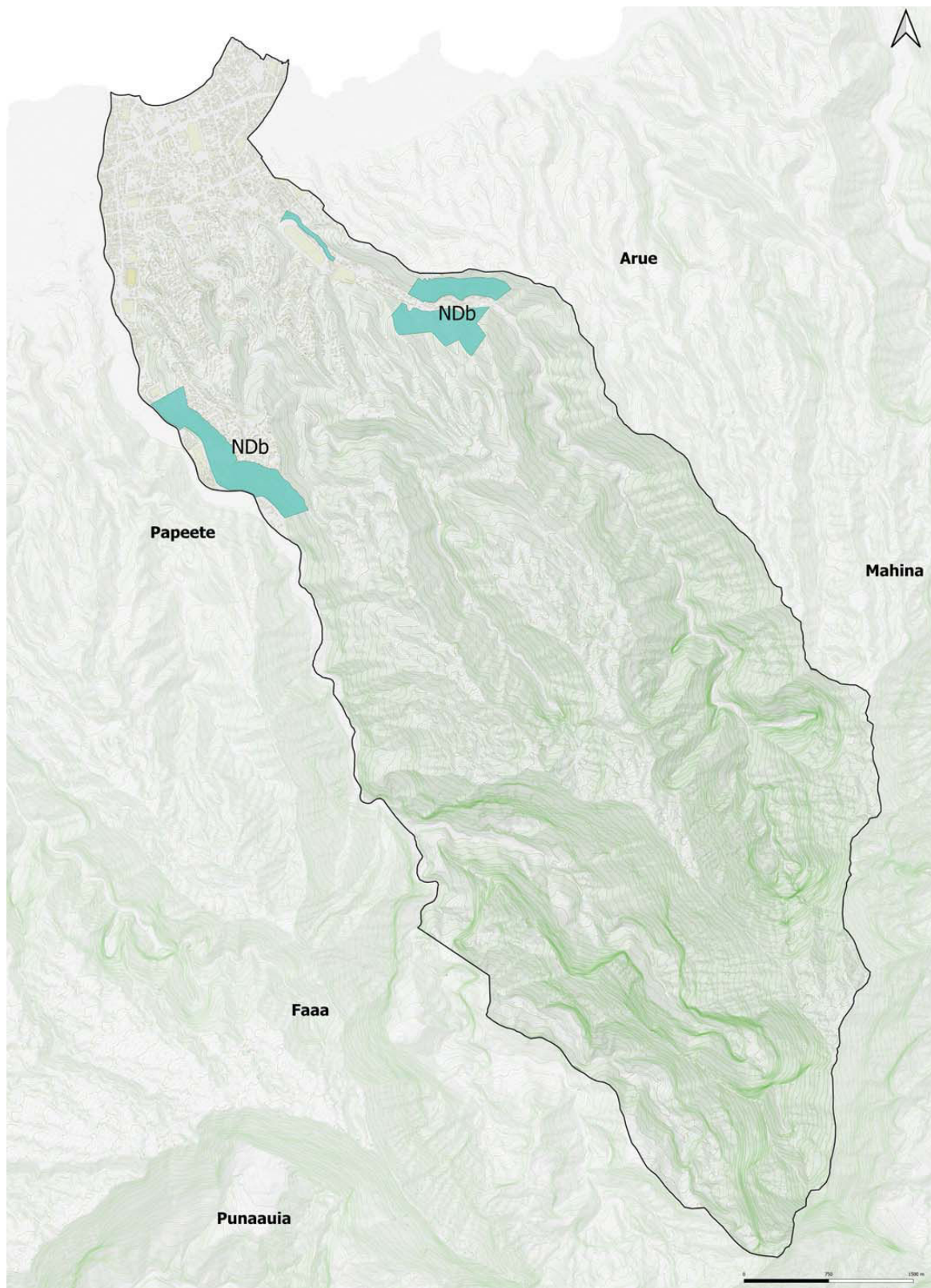
Le caractère végétal des vallées est préservé.

L'aménagement paysager des installations ou constructions permet le maintien du caractère naturel des sites et la bonne tenue des sols après travaux.

L'aménagement de nouveaux espaces verts est réalisé avec, 100% de plantations endémiques et/ou autochtones, dont deux espèces différentes.

L'utilisation d'espèces végétales menaçant la biodiversité telles que définies par le Code de l'Environnement de la Polynésie française est proscrite.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - NCE]

CHAPITRE 10 : ZONE NATURELLE DE MOYENNE MONTAGNE NDb

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - NDb]

Caractère :

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 d'utilisation du sol admis

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

- 1) Les installations techniques ;
- 2) Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
- 3) L'agriculture et la sylviculture sous réserve de limiter les terrassements et dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;
- 4) Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment ;
- 5) 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 que la faune, la flore et les vestiges archéologiques ;
- 6) Les travaux de terrassement liés à la réalisation des routes de dessertes primaires nécessaire pour la création des accès aux parcelles.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visée 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 exhaussement du sol, sauf ceux prévus à l'article NDb1 ;
- 5) Les terrassements, sauf ceux prévus à l'article NDb1 ;
- 6) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NDb.3 : Accès et voirie

La zone NDb est destinée à la conservation de sites naturels tout en permettant une activité humaine limitée.

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

Les chemins et sentiers doivent être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est recommandée.

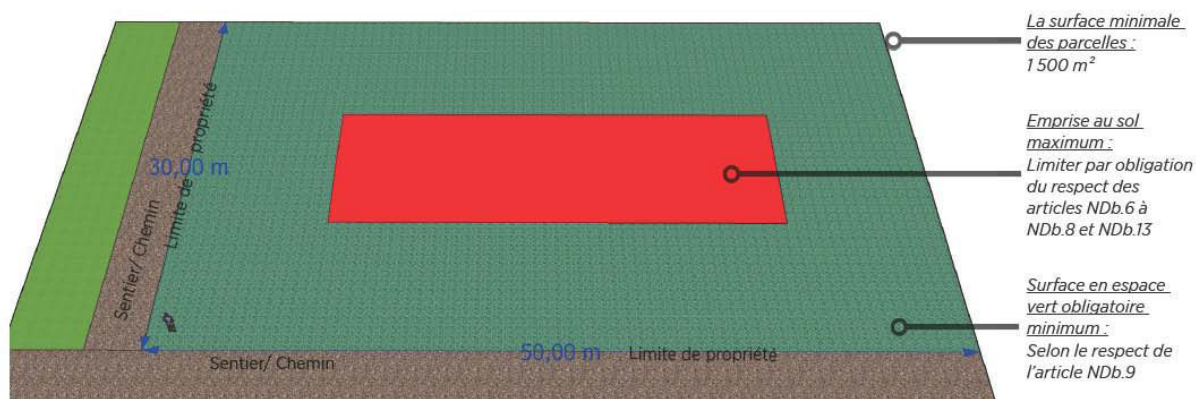
Article NDb.4 : Desserte par les réseaux

Les terrains de la zone sont situés hors des zones urbanisées, ils ne sont généralement pas desservis par les réseaux publics.

Les constructions sont autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur et leurs conditions d'utilisation de protection des ressources en eaux.

Article NDb.5 : Caractéristiques des terrains

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 1 500 mètre carré (m²).



Exemple de disposition en zone NDb - Non contractuel

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 9 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Article NDb.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Les constructions doivent respecter un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 9 mètres.

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

Néant.

Article NDb.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles NDb.6 à NDb.8 et les dispositions de l'article NDb.13.

Article NDb.10 : Hauteur des constructions

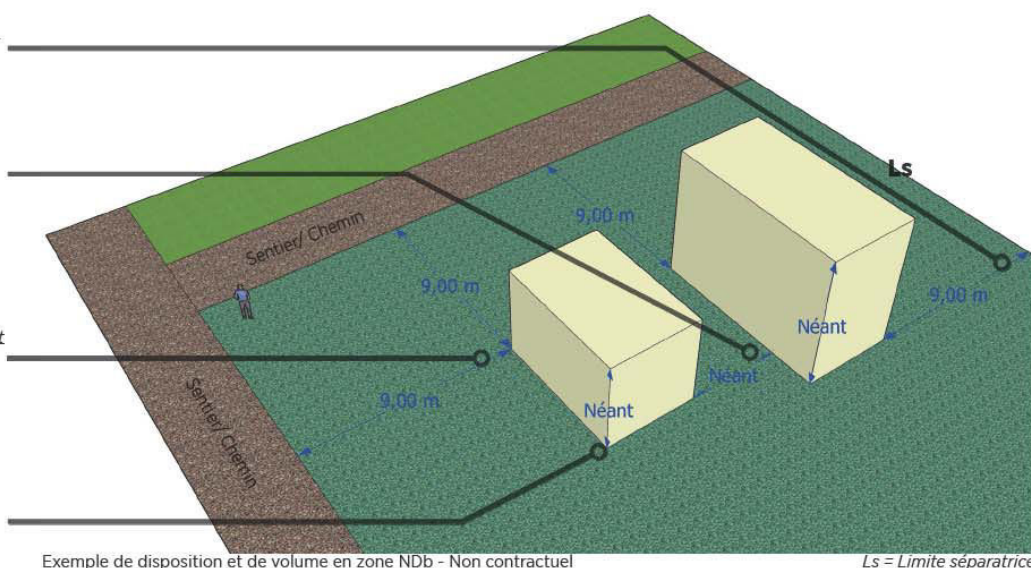
Néant

Implantation par rapport aux limites séparatrices :
9 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Néant

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
9 m

Hauteur max sous faîtage :
Néant



Exemple de disposition et de volume en zone NDb - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

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.

L'entretien des éléments construits et réguliers.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles ont une hauteur maximale de 2 mètres. L'usage de murs pleins est interdit.

Article NDb.12 : Stationnement des véhicules

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

Article NDb.13 : Espaces libres et plantations

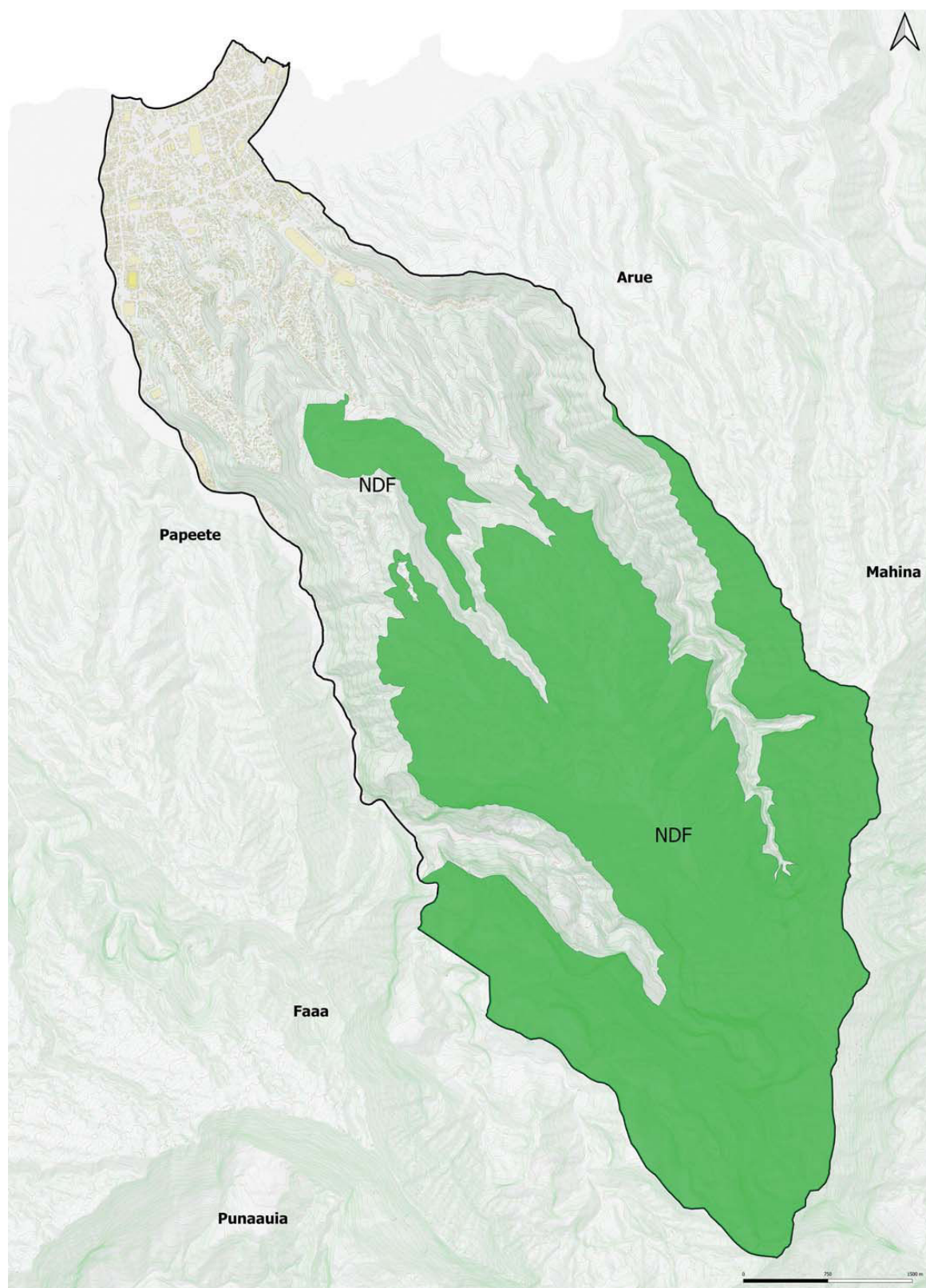
L'ensemble de la zone NDb est classé espace à vocation naturelle à conserver et à protéger.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, de la Direction de l'Agriculture et de la Direction de l'Environnement.

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé.

L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, doit être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel.

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - NDb]

CHAPITRE 11 : ZONE DE MASSIF NATUREL A PROTÉGER NDF

[TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE - NDF]

Caractère :

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

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées, ce secteur devant permettre 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.

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

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

- 1) Les constructions et installations à caractère culturel, touristique (refuges) 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 ;
- 5) 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 que la faune, la flore, les vestiges archéologiques et de la nappe d'eau souterraine

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

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

- 1) Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) ;
- 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 NDF1 ;
- 5) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NDF.3 : Accès et voirie

Les chemins et sentiers de la zone NDF sont régulièrement entretenus. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons...) doit faire l'objet d'une définition précise et respecter les consignes pour ne pas détériorer le sol et sa structure.

Ils doivent être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est recommandée.

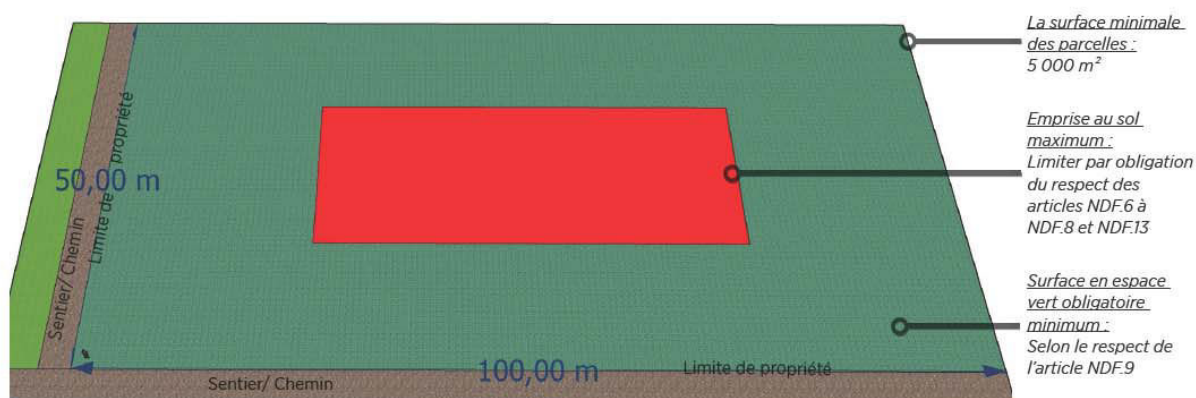
Article NDF.4 : Desserte par les réseaux

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

Article NDF.5 : Caractéristiques des terrains

La surface minimale des parcelles dans la zone est fixée à 5 000 mètre carré (m²).

Les parcelles issues de morcellements antérieurs au présent règlement sont exploitables dans la mesure où elles permettent le respect des autres règles liées à l'implantation et à l'hygiène des installations projetées.



Exemple de disposition en zone NDF - Non contractuel

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 9 mètres des emprises des chemins.

L'implantation des constructions le long d'un sentier est déterminée selon le contexte sur la base du plan masse déposé, à l'appui de la demande.

Article NDF.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Les constructions doivent respecter un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 9 mètres.

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

Pour toutes constructions de quelque nature que ce soit, le recul entre les constructions sur une même propriété doit avoir une distance minimale de 15 mètres.

Article NDF.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles NDF.6 à NDF.8 et les dispositions de l'article NDF.13.

Article NDF.10 : Hauteur des constructions

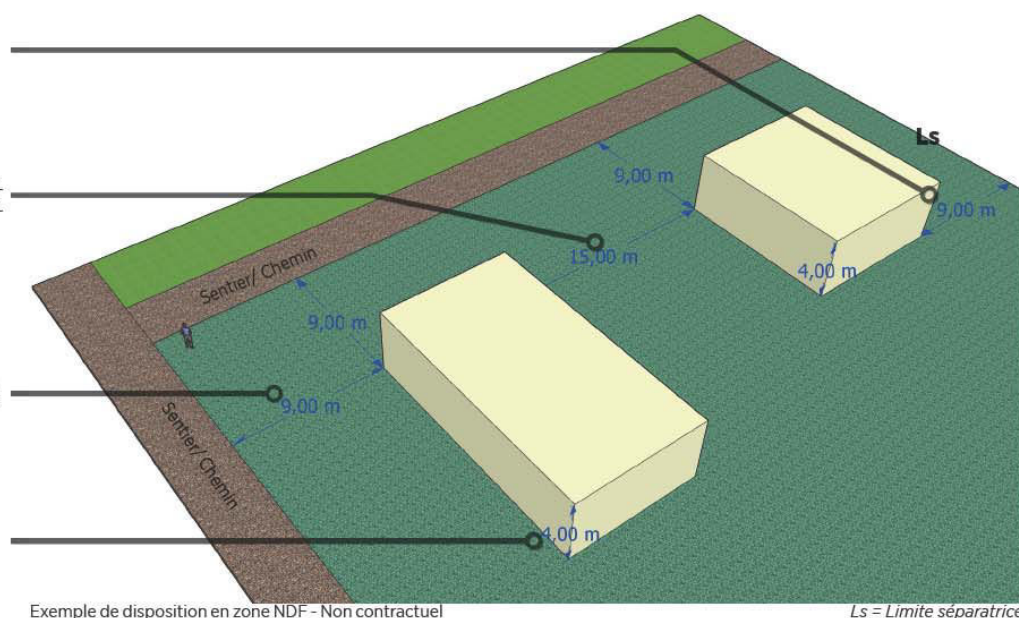
Le nombre de niveaux hors sol autorisé ne peut comporter plus de 1 niveau, ne devant excéder 4 mètres de hauteur sous faitage et la pente sous toiture ne pouvant dépasser 45°.

Implantation par rapport aux limites séparatrices : 9 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : 15 m minimum

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : 9 m

Hauteur max : 4 m

**Article NDF.11 : Aspect extérieur**

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

A cet effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples.

Les constructions s'adaptent très étroitement au profil du terrain naturel. L'emploi de matériaux de récupération pour la construction de bâtiments, des constructions annexes et des clôtures, est interdit.

L'ensemble des éléments construits doit faire l'objet d'un entretien régulier garantissant la bonne tenue dans le temps des constructions.

Les toiles utilisées pour les toitures sont de couleur « vert foncé », le parement des murs et les ouvrants sont en matériaux naturels.

Clôtures :

Les clôtures si elles existent sont exclusivement constituées de haies vives, à l'exception de celles des équipements techniques qui pour des raisons de sécurité doivent être isolées des zones accessibles au public.

Article NDF.12 : Stationnement des véhicules

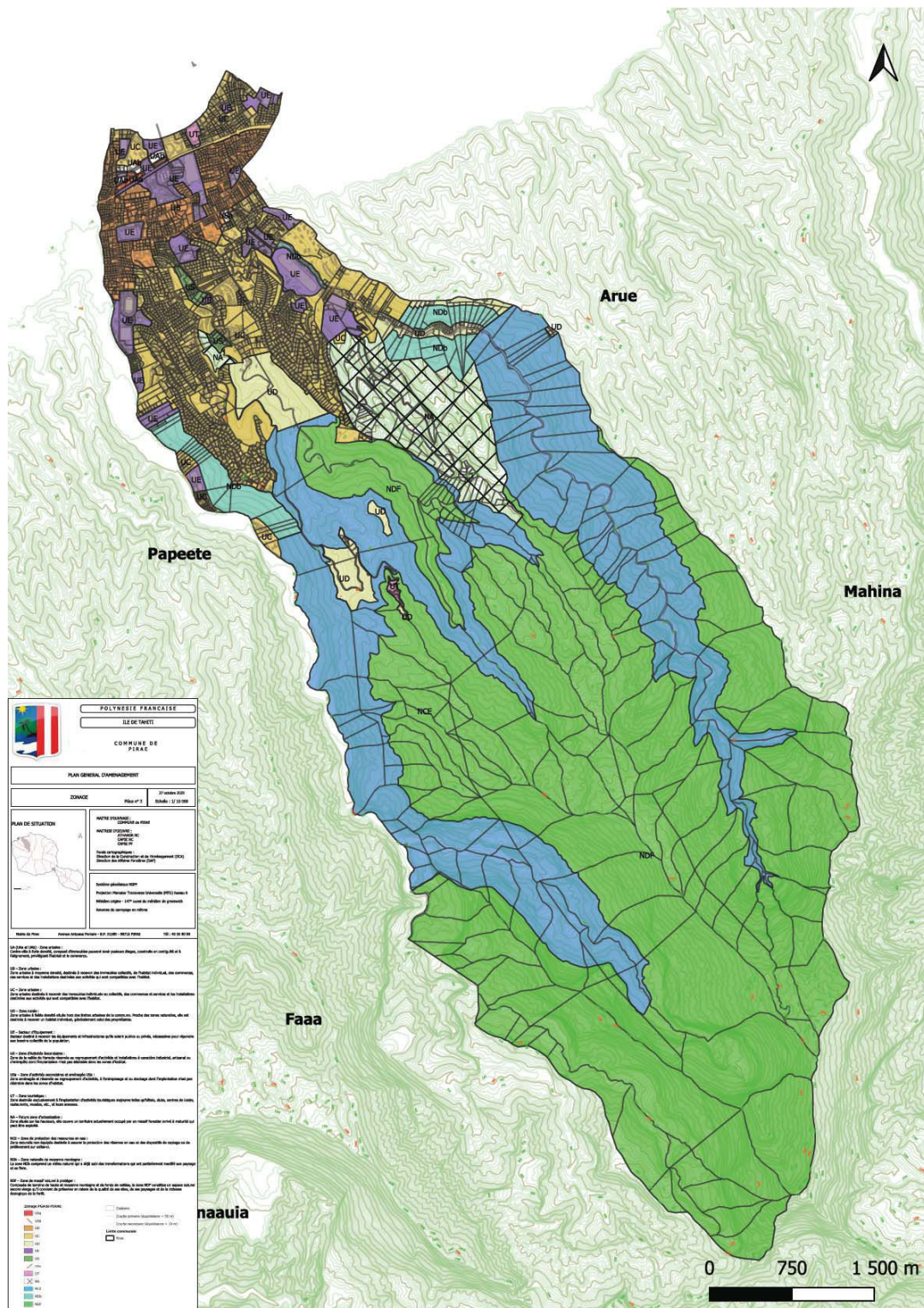
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article NDF.13 : Espaces libres et plantations

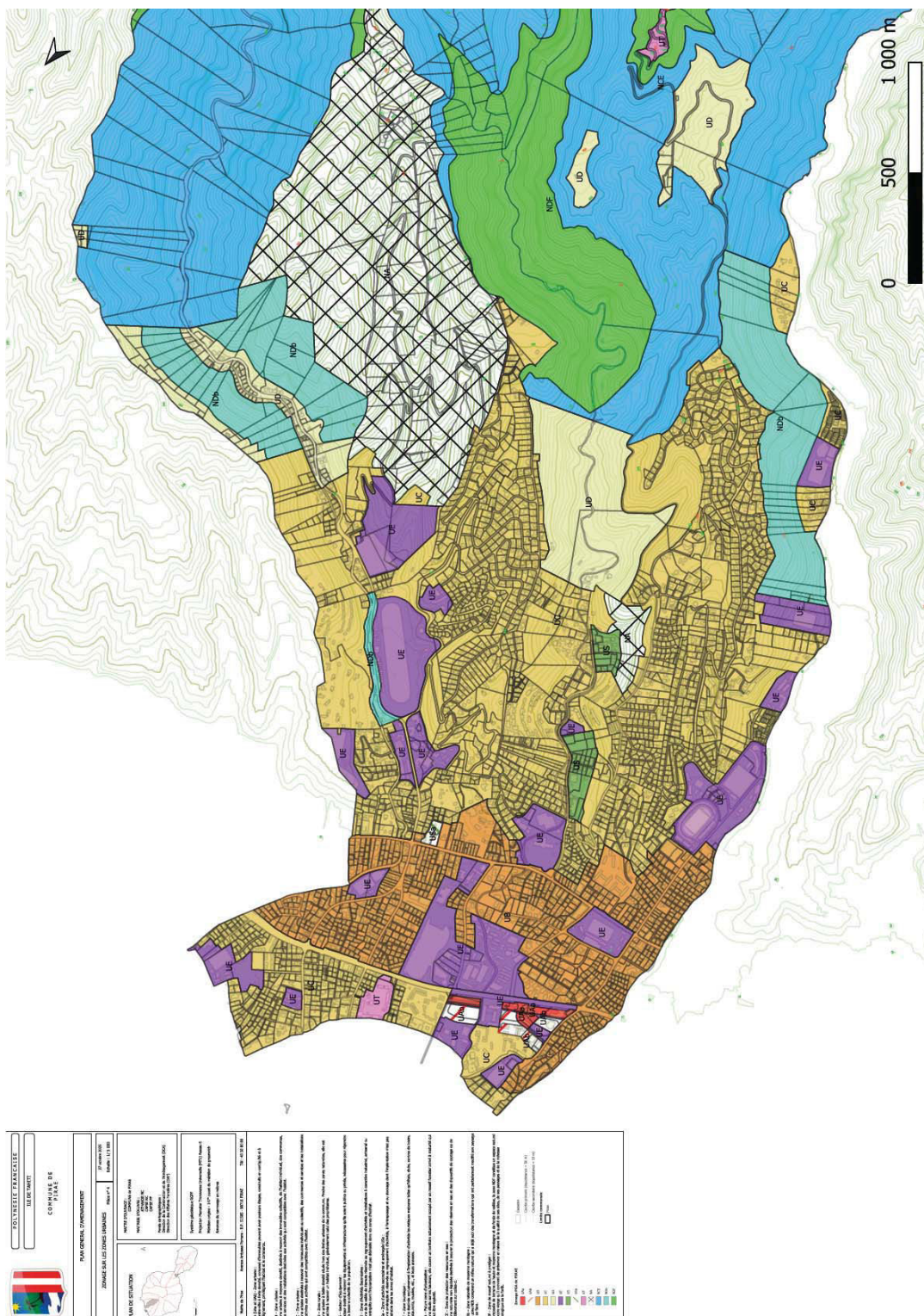
L'ensemble de la zone NDF est classé espace naturel à conserver et à protéger.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, de la Direction de l'Agriculture et de la Direction de l'Environnement.

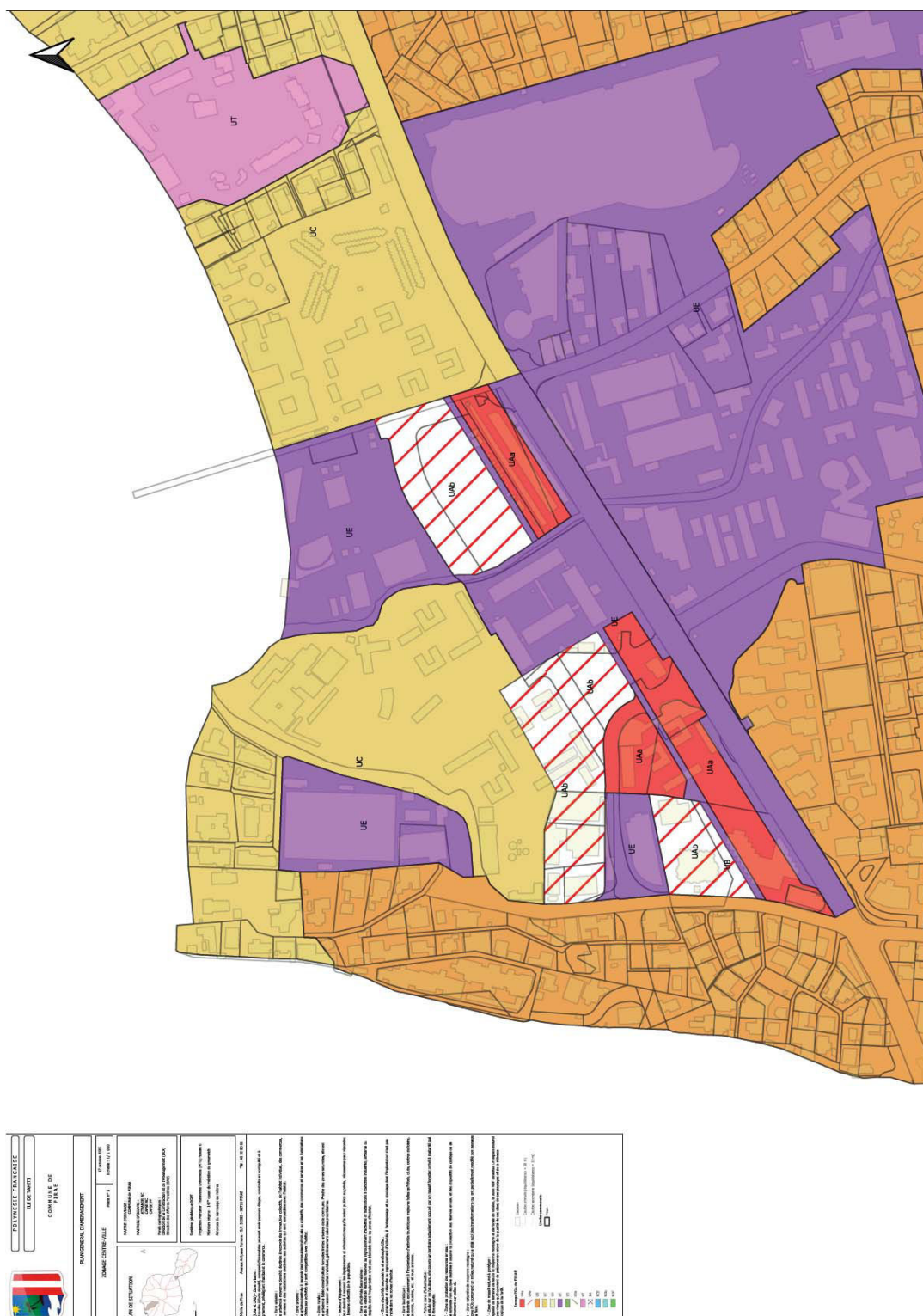
Annexe 3 - Zonage de l'ensemble de la commune - PGA Pirae



Annexe 4 - Zonage sur les zones urbaines - PGA Pirae



Annexe 5 - Zonage centre-ville - PGA Pirae



Annexe 6 - Emprises réservées - PGA Pirae

