

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NUMERO SPECIAL

Philippe MACHENAUD-JACQUET
Mail: philippe.machenaud@mail.pfMatahiti 166
N° 25 - Numera Taae

TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI

Mahana 20
no Eperera 2017

IMPRIMERIE OFFICIELLE — 43, rue des Poilus-Tahitiens - BP 117 - 98713 PAPEETE — Tél. : 40 50 05 80 - Télécopieur (Fax) : 40 50 05 85

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Pages

Arrêté n° 345 CM du 24 mars 2017 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Punaauia

1422



PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 345 CM du 24 mars 2017 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Punaauia.

NOR : SAU1720412AC-1

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre du logement, de l'aménagement et de l'urbanisme, en charge du numérique, porte-parole du gouvernement,

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 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 676 PR du 16 septembre 2014 modifié portant nomination du vice-président et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions;

Vu le code de l'aménagement ;

Vu le plan général d'aménagement de la commune de Punaauia adopté le 21 janvier 2005 ;

Vu la délibération n° 93-2013 du 9 août 2013 autorisant la révision du plan général d'aménagement de Punaauia et proposant la liste des membres de la commission locale d'aménagement (CLA) ;

Vu l'arrêté n° 1456 CM du 25 octobre 2013 ordonnant la révision du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia ;

Vu la délibération n° -2014 du 14 mars 2014 approuvant le projet de plan général d'aménagement révisé ;

Vu l'enquête publique réalisée en mairie du 7 juillet au 7 septembre 2016 ;

Vu le rapport du commissaire-enquêteur en date du 4 octobre 2016 ;

Vu l'avis favorable de la commission équipement et développement communal réunie en date des 16 et 23 novembre 2016 ;

Vu la délibération n° 198/2016 du 2 décembre 2016 approuvant le projet de plan général d'aménagement révisé de la commune de Punaauia ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 22 mars 2017,

Arrête :

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

- Pièce n° 1 : Rapport justificatif ;
- Pièce n° 2 : Règlement ;
- Pièce n° 3 : Zonage de l'ensemble de la commune (échelle 1/15 000e) en date du 2 janvier 2017⁽¹⁾ ;
- Pièce n° 4 : Zonage (échelle 1/5 000e) en date du 2 janvier 2017⁽¹⁾ ;
- Pièce n° 5 : Emprises réservées, servitudes, périmètres de préemption, partie basse de la commune (échelle 1/5 000e) en date du 2 janvier 2017⁽¹⁾ ;
- Pièce n° 6 : Emprises réservées, servitudes - Partie haute de la commune (échelle 1/7 500e) en date du 2 janvier 2017⁽¹⁾ ;
- Pièce n° 7 : Sites culturels et périmètre des opérations d'aménagement (échelle 1/5 000e) en date du 2 janvier 2017⁽¹⁾ ;
- Annexes au rapport justificatif⁽¹⁾ :
 - Diagnostic stratégique ;
 - Projet d'aménagement et de développement durable ;
 - Mesures d'exécution du PGA, orientation d'aménagement et de programmation.

Art. 2.— Le ministre du logement, de l'aménagement et de l'urbanisme, en charge du numérique, porte-parole du gouvernement, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la commune de Punaauia et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 24 mars 2017.
Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :
*Le ministre du logement,
de l'aménagement et de l'urbanisme,*
Jean-Christophe BOUISSOU.

(1) Les pièces et annexes au rapport justificatif peuvent être consultées au service de l'urbanisme.

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE PUNAAUIA**RAPPORT JUSTIFICATIF**

Le PGA de Punaauia est structuré autour de quatre éléments majeurs :

- Le Diagnostic stratégique
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Les mesures d'exécution précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le zonage réglementaire

Le Plan Général d'Aménagement de la commune de Punaauia est défini par les articles D-111-4 et D-111-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française.

- Le Diagnostic stratégique

Le diagnostic vise à définir les principaux enjeux de développement de la commune, par thématique et par secteur stratégique, en révélant les leviers et les faiblesses, en mesurant les implications sur le plan urbain, social, environnemental, et en mettant en évidence les conséquences selon les choix ou tendances prévisibles. Cette analyse constitue un support qui a permis à la commune de définir ses orientations pour le développement de Punaauia, en matière de croissance urbaine, d'affirmation d'identités et de polarités, de maillage, de développement de l'habitat, de développement de l'offre en équipements publics, de dynamique économique, de protection de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie.

Le document est consultable dans son intégralité à l'adresse suivante :

<http://www.punaauia.pf/>

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Il présente le projet communal pour les années à venir. Il est le document cadre du PGA. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Le document est consultable dans son intégralité à l'adresse suivante :

<http://www.punaauia.pf/>

- Les mesures d'exécution précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulières. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère, de valorisation et de mise en scène des secteurs dans leur environnement.

Les orientations d'aménagement ont été définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Le document est consultable dans son intégralité à l'adresse suivante :

- <http://www.punaauia.pf/>
- Le règlement est présenté ci-après

TITRE Ier - Dispositions générales**Article 1^{er} — 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 pourra 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 (P.G.A.) s'applique à la totalité du territoire de la commune de PUNAAUIA. Les orientations figurant dans ce plan et concernant le domaine public maritime sont données à titre indicatif ; réglementairement, elles relèvent du domaine territorial.

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

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

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

2 - Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles : -la réglementation liée à la gestion du domaine public -la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement -la réglementation sur les établissements recevant du public -les règles d'hygiène et de salubrité -la loi forestière -les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, notamment les servitudes radioélectriques.

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

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

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

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

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

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

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

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

11 - Les autorisations de travaux immobiliers en zone sensible culturelle (voir plan des servitudes des sites culturels), nécessitent l'avis du service chargé du patrimoine culturel. Si cet avis s'avère défavorable, il devra être motivé. Les autorisations de travaux immobiliers peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

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

Article 4— *Division du territoire en zones et secteurs*

1. Délimitation de zones et des secteurs

La division du territoire communal en zones et secteurs est faite sur la base des limites de cadastre.

2. Prescriptions

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

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

3. Emprises réservées

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

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

Article 5 — *Adaptations mineures*

Les valeurs généralement admises pour les adaptations mineures sont variables et adaptées en fonction des mesures compensatoires ou de l'intérêt général.

Dans tous les cas, l'intérêt général devra prévaloir dans le choix de ces valeurs dérogatoires et l'importance des mesures compensatoires mises en œuvre devra être présentée dans le cadre du dossier.

La présentation d'un accord de cour commune pourra être déposée à l'appui d'une demande de permis de construire.

Les règles et servitudes définies au présent Plan Général d'Aménagement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures des règles des articles 2 à 13 de chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Elles peuvent l'être également pour des projets de construction de formes architecturales traditionnelles ou nouvelles.

Les adaptations mineures font, dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé, au sein du Conseil Municipal.

Article 6 — *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 logements 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 respectés.

Les situations existantes restent acquises tant qu'elles ne représentent pas une gêne notable pour l'intérêt général, l'hygiène ou la sécurité publique. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de travaux immobiliers ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 400m² et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Article 7 — *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 à 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 8 — *Normalisation des routes et voies de circulation dans la commune*

La commune entend réaliser progressivement une mise aux normes des routes privées de la commune en assurant leur transfert dans le domaine communal.

La réalisation de ces travaux se fera en fonction de l'intérêt général. Une participation à la réalisation des ouvrages pourra être demandée en fonction des coûts pour la collectivité et de l'état des chaussées avant transfert.

Le stationnement et l'arrêt des véhicules devront être traités en dehors des voies de circulation.

L'aménagement de voies de circulation spécialisées (piétons, cycles) devra être prévu à proximité des équipements publics en fonction des itinéraires les plus fréquentés.

TITRE II - Présentation des Zones

CHAPITRE 1er

ZONE UBa (Zone urbaine centrale)

Définition

La zone UBa couvre les espaces urbains centraux de Punaauia où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces. Ces fonctions se trouvent pour l'essentiel regroupées sur la plaine de Punavai lui conférant la dimension de pôle urbain communal.

Les caractéristiques principales s'inspirent des formes traditionnelles avec des densités moyennes et des caractéristiques architecturale et fonctionnelle évoluant des noyaux d'habitat anciens vers la périphérie et les secteurs d'extension de Orohiti, Tamanu, ou de la Pointe-des-Pêcheurs. Sur ces secteurs, la morphologie urbaine peut s'élever à une hauteur de trois à quatre niveaux.

La zone UBa délimite le périmètre du centre de Punavai dont elle conserve les caractéristiques d'implantation avec une densité bâtie relativement forte, en ordre généralement continu, le plus souvent à l'alignement des voies. Elle concerne également les secteurs où est affirmée une ambition urbaine identique : entrée de ville Nord (de Outumaoro à Taina), Tamanu – Pointe-des-Pêcheurs, ...

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

La zone UBa définit des secteurs sur lesquels de nouveaux objectifs de renforcement de la centralité sont recherchés avec des densités plus fortes et des expressions urbaines affirmées.

CHAPITRE 2

ZONE UBb (Zone urbaine)**Définition**

La zone UBb correspond aux secteurs d'extension de Punavai, de Tamanu - Pointe-des-Pêcheurs, de l'entrée Nord. Il regroupe des tissus de densité moyenne amenés à se renforcer aux abords des équipements collectifs et des programmes de logements collectifs, caractéristiques de ces quartiers apparus récemment en appui du centre ancien.

CHAPITRE 3

ZONE UBr (Zone urbaine à requalifier)**Définition**

La zone UBr concerne des secteurs de densité bâtie moyenne dont le développement spontané génère aujourd'hui des dysfonctionnements et des nuisances liés au mal équipement de ces quartiers, maux qui supposeraient de mettre en place une opération de restructuration ambitieuse à l'échelle de Outumaoro. Compte-tenu des caractéristiques des îlots inscrits en zone UBr, toute évolution de ces quartiers est soumise à un plan d'aménagement d'ensemble présentant à l'échelle du périmètre du secteur sur le plan de zonage, la réorganisation et la composition projetés.

Dans l'attente de l'approbation par le conseil municipal d'un projet d'aménagement global, ne sont admises que l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension, limitée des constructions existantes.

CHAPITRE 4

ZONE UCa**Définition**

La zone UCa constitue un ensemble de secteurs disposés en périphérie de la zone urbaine dont la composition et la forme du bâti résultent majoritairement d'opérations de lotissements. Elle concerne les secteurs urbains de densité moyenne et de caractère résidentiel qui ont accompagné le développement du centre de Punavai.

Cette zone située entre la zone urbaine dense et les plateaux, est destinée à recevoir de l'habitat individuel en mixité avec de petits immeubles collectifs et des équipements liés à cet habitat. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux voies et aux limites de propriétés

CHAPITRE 5

ZONE UCb (Hors agglomération)**Définition**

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

CHAPITRE 6

ZONE UCI (Front littoral de Punavai)**Définition**

La zone UCI couvre le front littoral de la plaine de Punavai sur lequel est préconisée une densité faible d'habitat individuel, cohérente avec la volonté de limiter l'impact bâti sur un bord de mer où le maintien d'accès publics est souhaité.

CHAPITRE 7 ZONE D'EQUIPEMENT UE

Définition

La zone UE est une zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les équipements collectifs et les services satisfaisant les besoins collectifs ou d'intérêt général dont la dimension communale ou d'agglomération leur confère un rôle structurant dans la trame urbaine de la ville.

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

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation.

La zone UE comprend également des espaces collectifs qui participent à la trame verte de l'agglomération tout en accueillant des équipements structurants.

CHAPITRE 8 CIMETIERE - ZONE UEc

Définition

La zone UEc correspond aux sites à vocation spécifique destinés à accueillir le cimetière communal et ses extensions.

CHAPITRE 9 ZONE UEf – Protection des forages

Définition

La zone UEf correspond aux périmètres de protection immédiate autour des forages pour garantir la pérennité de l'installation.

CHAPITRE 10 ZONE PORTUAIRE UEp

Définition

La zone UEp identifie les espaces à vocation portuaire. Il concerne la marina de Taina et le futur port de pêche de Vaipooopoo. Le secteur UEp est spécifiquement réservé à l'accueil d'installations et équipements liés aux activités de pêche, de plaisance, d'artisanat et de loisirs liés au milieu marin.

Le secteur UEp porte des ambitions d'aménagement et d'extension des équipements actuels, de nature à contribuer à l'animation du port et parallèlement permettant d'ouvrir le centre urbain sur la mer avec un traitement approprié de la façade maritime.

CHAPITRE 11 ZONE COMMERCIALE US

Définition

La zone US est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités commerciales et des activités dites tertiaires.

CHAPITRE 12 ZONE ARTISANALE USa

Définition

La zone USa est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant.

La zone **USa** concerne le secteur de Vaiopu destiné à accueillir des activités artisanales d'importance, mais aussi les établissements commerciaux dont la nature ou l'importance des stockages n'en font pas le complément naturel de l'habitat. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires.

Les activités qu'elle accueille sont incompatibles avec l'habitat dont le voisinage avec celui-ci n'est pas souhaitable.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

CHAPITRE 13
ZONE INDUSTRIELLE USI

Définition

La zone USI est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant.

La zone USI accueille les vocations industrielles de la Punaruu.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et maîtriser les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

CHAPITRE 14
ZONE TOURISTIQUE UT

Définition

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

Elle a pour objet de régler les espaces littoraux urbanisés concernés et les occupations et utilisations du sol qui s'y développent.

CHAPITRE 15
ZONE DE DEVELOPPEMENT FUTUR NA

Définition

La zone NA constitue une zone future de développement qui se compose de zones naturelles de plateaux, pour l'essentiel, actuellement non desservis et non équipés, situées dans la continuité de la trame urbaine des principaux quartiers de la commune.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans les conditions fixées dans le présent règlement, à savoir via une procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), de lotissement, d'habitat collectif ou groupé.

La zone NA est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

La zone NA est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

La volonté est d'y maintenir un habitat résidentiel peu dense qui s'adapte au relief. Dans tous les cas, l'urbanisation doit correspondre à un aménagement cohérent intégrant l'ensemble des équipements, voiries et réseaux nécessaires aux besoins de la zone.

CHAPITRE 16
ZONE DE DEVELOPPEMENT FUTUR NAe

Définition

La zone NAe constitue une zone future de développement qui concerne des zones naturelles de plateaux et de planèzes non desservis et non équipés, situées dans la continuité du secteur de Te Maru Ata et du plateau Raumanu.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans les conditions fixées dans le présent règlement, à savoir via une procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), de lotissement, d'habitat groupé.

La zone NAe est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

La volonté est d'y maintenir un habitat résidentiel peu dense qui s'adapte au relief. Dans tous les cas, l'urbanisation doit correspondre à un aménagement cohérent intégrant l'ensemble des équipements, voiries et réseaux nécessaires aux besoins de la zone.

Dans la zone NAe, une grande vigilance est exigée quant aux conditions de terrassement pour limiter l'impact paysager mais également les conséquences du ruissellement sur le fonctionnement écologique des lagons particulièrement riches qui, en aval, caractérisent le littoral.

CHAPITRE 17
ZONE DE DEVELOPPEMENT FUTUR D'ACTIVITES NAs

Définition

La zone NAs est une zone future de développement destinée à remplir une fonction économique de niveau structurant. Elle se situe dans la continuité des pôles d'activités de la Punaruu et est réservé essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales, des activités dites tertiaires et des installations liées à l'extraction de matériaux. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et maîtriser les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens, et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

Les principes d'aménagement ne peuvent être envisagés aujourd'hui sans un état des lieux précis des activités présentes dans la vallée et de leurs perspectives de développement.

La situation foncière complexe, et les travaux de remise en état des sites pressentis pour accueillir à moyen terme l'expansion de zones de développement économique constituent par ailleurs des éléments insuffisamment maîtrisés pour que soient proposés, de façon précise, des principes d'organisation, de programmation et de composition économique et urbaine. Les investissements à réaliser apparaissent particulièrement lourds à l'échelle d'une collectivité seule.

La définition de l'aménagement de ce site sera donc soumise à la définition ultérieure d'un Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.) qui sera circonscrit à la seule vallée de la Punaruu tel que défini par la zone NAs du plan de zonage du PGA.

Il doit permettre aux élus de définir précisément les conditions de développement de ce secteur, de gérer les conflits d'usages qui peuvent s'y exprimer, tout en assurant la préservation des valeurs naturelles et la mise en scène des lieux.

Jusqu'à l'adoption d'un P.A.D. pour ce secteur, l'autorité compétente, en concertation avec le Conseil de Gestion de la Punaruu, peut décider de surseoir à statuer sur tous les projets qui lui seront soumis.

CHAPITRE 18
ZONE NAT - Zone future de développement touristique de Mahana Beach

Définition

La zone NAT constitue une zone future de développement qui concerne la Zone de Mahana Beach, laquelle fait l'objet d'une zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique créée par la loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014.

« La zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique a pour objet de permettre à la Polynésie française d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la création, dans les meilleurs délais, d'un ensemble à vocation touristique qui pourra notamment comprendre des hôtels, des espaces commerciaux, des équipements sportifs et nautiques, un auditorium et un centre de congrès et de conférences, mais également un périmètre de protection de la zone patrimoniale de la pointe Tata'a ».

Cette opération constitue une opération d'aménagement au sens du code de l'aménagement.

LOI DU PAYS n° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach.

La zone NAT est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attendant de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

La volonté d'y favoriser un développement touristique majeur à court, moyen terme peut se conjuguer avec la réalisation immédiate d'aménagements légers liés à la pratique de sports (nautiques et autres) et à la destination récréative et ludique de la zone.

CHAPITRE 19
ZONE AGRICOLE NCA

Définition

La zone NCA est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

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

CHAPITRE 20
ZONE NCAM

Définition

La zone NCAM concerne la vallée moyenne de la Matatia où une ouverture de zone agricole est favorisée pour la valorisation de terres dont la valeur agronomique est intéressante. La pratique agricole y est quelque peu spécifique puisqu'elle doit être respectueuse des valeurs naturelles et ne pas porter atteinte à la qualité des nappes et des cours d'eau. Les traitements phyto-sanitaires devront être limités compte-tenu des forages présents dans la vallée.

La zone **NCAm** permet d'accueillir des constructions d'hébergement touristique (de type gîte) dont la conception et les matériaux utilisés devront favoriser leur intégration au milieu environnant, pour ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs ne permettront ces hébergements touristiques que s'ils sont liés à une exploitation agricole dominante, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et sous réserve que leurs conditions d'implantation et de densité permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

CHAPITRE 21

ZONE NCE - Protection des captages

Définition

La zone NCE est destinée à protéger les captages et les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de PUNAAUIA dans le but de sauvegarder la qualité des eaux et de les préserver des contaminations de toutes origines. Elle comprend un périmètre de protection autour des forages et des installations du captage. A terme, ces zones devraient disparaître au profit de périmètres de protection des forages, institués par la réglementation territoriale.

CHAPITRE 22

ZONE NDa - Loisirs

Définition

La zone **NDa** regroupe des terrains situés en bord de mer à la pointe Tataa, Vaipoopoo, Orohiti, au parc du Musée de Tahiti et des îles, à Tahiti Village, au PK 18 et à Mahana Park. La volonté est de sauvegarder le cadre naturel de ces terrains en excluant la réalisation de constructions afin de conserver des zones de loisirs et d'accès public à la mer. La pointe Tataa et le site occupé aujourd'hui par le Musée de Tahiti et des îles constitue également deux sites culturels à protéger. Des aménagements publics légers sont possibles, notamment à usage touristique ou de loisirs.

CHAPITRE 23

ZONE NDb - Zone naturelle de moyenne montagne

Définition

La zone naturelle **NDb** concerne le « *secteur naturel de moyenne montagne* », lequel comprend à la fois des zones intermédiaires entre les secteurs urbanisés et la zone naturelle de haute montagne, des interfaces entre quartiers et des plateaux où l'urbanisation n'est pas souhaitée dans un avenir proche.

La zone naturelle **NDb** couvre un milieu naturel partiellement artificialisé dans sa composition naturelle et paysagère.

CHAPITRE 24

ZONE NDf - ZONE NATURELLE DE HAUTE MONTAGNE

Définition

La zone naturelle **NDf**, dit « *secteur naturel de haute et moyenne montagne* » constitue un espace naturel encore relativement vierge qu'il convient de préserver en raison de la qualité de ses sites et paysages et de la richesse écologique de la forêt. L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées, ce secteur devant permettre avant tout la découverte de la montagne, la valorisation des sites archéologiques, la mise en place de sentiers de randonnées et d'abris ou refuges, l'aménagement de point de vue, tout cela dans le respect total du site. Toute urbanisation, toute activité agricole ou autre doit être interdite.

CHAPITRE 25

ZONE Ndr - Ripisylves

Définition

La zone naturelle **Ndr** concerne les secteurs de ripisylves, terrains bordant les cours d'eau, partiellement exposés aux crues.

CHAPITRE 26

ZONE NDt - Plateau de Tamanu

Définition

La zone naturelle **NDt** concerne le secteur protégé du plateau de Tamanu, encore appelé plateau des orangers. Il figure sur la liste des sites classés de la Polynésie française (arrêté de classement n 865; du 23 juin 1952) en raison de la qualité de ses paysages et de ses orangers sauvages. L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées. La vocation de cette zone est de permettre la découverte du plateau et de la montagne environnante par la mise en place de sentiers de randonnées, d'abris ou de refuges, l'aménagement de point de vue, tout cela dans le respect total du site.

REGLEMENT

TITRE Ier
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Aménagement de la Polynésie française

ARTICLE 1. DEFINITION DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYES

<u>Accès</u>	Point d'entrée des véhicules et des piétons sur une propriété.
<u>Acrotère</u>	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.
<u>Affouillement – Hauteur maximale</u>	Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction, disposition qui vise à diminuer l'impact des terrassements.
<u>Alignement</u>	Ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.
<u>Bande de roulement</u>	Partie de la chaussée réservée à la circulation automobile ou assimilée.
<u>Bâtiment annexe</u>	Bâtiment supplémentaire non habitable, non-mitoyen du bâtiment principal (exemple garage, ...)
<u>Centre d'Enfouissement Technique</u>	C.E.T.: décharge spécifique où ne sont stockés que les déchets ultimes (c'est à dire, après tri, les résidus ne pouvant être retraités) et dans certaines conditions de sécurité définies afin de limiter tout risque de pollution.
<u>Chaussée</u>	Zone de circulation des véhicules, piétons ou usagers de la voie.
<u>Clôture</u>	Ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.
<u>Comble</u>	Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.
<u>Construction</u>	Ensemble des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage.
<u>Contiguïté</u>	Situation d'une construction réalisée contre une limite (par opposition à une réalisation en mitoyenneté, c'est à dire réalisée à cheval sur une limite et appartenant alors normalement pour moitié à chacun des propriétaires concernés)
<u>Desserte</u>	Qui permet l'accès à une propriété.
<u>Distance</u>	Mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment.
<u>Domaine public routier communal</u>	Ensemble des routes et voiries publiques communales.
<u>Domaine public routier territorial</u>	Ensemble des routes et voiries publiques territoriales.
<u>Domaine public fluvial</u>	Ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public maritime</u>	Ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public communal</u>	Ensemble des espaces qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.
<u>Domaine public territorial</u>	Ensemble des espaces qui sont propriétés du territoire et ouverts au public.
<u>Egout de toit</u>	Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.
<u>Emplacement ou terrain réservé</u>	Réserve effectuée par une collectivité dans le but d'avoir la maîtrise du foncier afin de réaliser des opérations d'intérêt public.
<u>Emprise au sol</u>	Voir surface construite.
<u>Emprise (voirie)</u>	Largeur de terrain nécessaire à la réalisation d'une voirie dans son intégralité.
<u>Etablissement recevant du public</u>	Bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).
<u>Etude d'Impact</u>	Analyse approfondie permettant d'évaluer l'incidence sur l'environnement d'un aménagement ou d'une construction nouvelle. Le Code de l'Environnement précise clairement ses composantes et pour quels types d'aménagements elle est rendue obligatoire.
<u>Façage</u>	Sommet d'une construction.
<u>Fonds</u>	Bien immobilier.
<u>Hauteur H</u>	La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.
<u>Implantation</u>	Localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.
<u>Installation classée</u>	Aménagement ou construction soumis à autorisation spécifique suivant la démarche définie par le Code de l'Aménagement concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.
<u>Limite de propriété</u>	Ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.
<u>Lotissement</u>	Partition d'un terrain en plus de trois lots sur une période de moins de 10 ans faisant l'objet d'une procédure spécifique.
<u>Mur bahut</u>	Clôture constituée en partie basse d'un muret.

Néant	Signifie qu'il n'y a pas de règle imposée.
Niveau	Ensemble des pièces situées sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 2 m.
Partage	Action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession.
Périmètre de préemption	Emprise à l'intérieur de laquelle s'applique le droit de préemption, c'est à dire la possibilité pour une collectivité d'acquérir un terrain en priorité lors de toute vente ou transaction immobilière dans le but de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.
Plante endémique	Plante que l'on ne retrouve que sur un site, une île, un archipel.
Prospect	Distance imposée entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain. Les saillies, balcons, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul du prospect s'ils ne dépassent pas 1,00 m de largeur.
Réseaux	Ensemble des canalisations, ligne électrique, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
Rez-de-chaussée (R)	Ensemble des pièces situées au niveau du sol (horizontal).
Site propre	Ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.
Servitude	Charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.
Surface construite	Contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,30m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 m (zone franche).
Toiture	Ensemble des éléments constituant la couverture d'un bâtiment.
Urbain	Qui est de la ville.
ZAC	Zone d'aménagement concerté (Voir Code de l'Aménagement)

ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Général d'Aménagement (P.G.A.) s'applique à la totalité du territoire de la commune de PUNAAUIA. Les orientations figurant dans ce plan et concernant le domaine public maritime sont données à titre indicatif ; réglementairement, elles relèvent du domaine territorial.

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Le présent règlement s'inscrit dans le contexte déterminé par le code de l'aménagement de la Polynésie française.
- 2 - Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles : -la réglementation liée à la gestion du domaine public -la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement -la réglementation sur les établissements recevant du public -les règles d'hygiène et de salubrité -la loi forestière -les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, notamment les servitudes radioélectriques.
- 3 - Les règles de ce P.G.A. se substituent aux règles de tout plan d'aménagement ou d'urbanisme antérieurs applicables au même territoire.
- 4 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du P.G.A. de PUNAAUIA ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan.
- 5 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 6 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- 7 - L'autorisation de travaux immobiliers est délivrée dans le respect des préoccupations d'environnement définies par le Code de l'aménagement de la Polynésie française. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 8 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les travaux de modification du sol sont implantés sur des terrains exposés à des risques naturels ou technologiques.
- 9 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action de l'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des options territoriales d'aménagement approuvées par le conseil des ministres et notamment des dispositions d'un schéma général d'aménagement (SAGE)
- 10 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11 - Les autorisations de travaux immobiliers en zone sensible culturelle (voir plan des servitudes des sites culturels), nécessitent l'avis du service chargé du patrimoine culturel. Si cet avis s'avère défavorable, il devra être motivé. Les autorisations de travaux immobiliers peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

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

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

1. Définition du zonage

Le territoire communal couvert par le Plan Général d'Aménagement est divisé en deux genres de zones :

- zones d'urbanisme dites zones « U »

- zones naturelles, dites zones « N ».

Le règlement détermine l'affectation dominante de chaque zone et fixe les règles applicables aux terrains compris dans le périmètre des zones.

A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'appliquent qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et font l'objet de règles particulières ou complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

■ ZONES URBAINES

Les zones d'urbanisme U recouvrent les parties de la commune déjà urbanisées, les parties occupées et équipées ou qui le seront à court terme ainsi que les secteurs d'habitat insérés dans les tissus péri-urbains et dans le tissu rural de la commune. Leur distribution répond aux principes de hiérarchisation et de complémentarité, de mixité urbaine et de diversité sociale. Les zones U peuvent avoir une destination spécifique.

Au nombre de cinq, elles se répartissent entre 2 zones urbaines et résidentielles, et 3 zones urbaines spécifiques réservées aux activités et aux équipements.

■ Les zones urbaines et résidentielles :

Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les services publics et privés, les activités économiques complémentaires de l'habitat ainsi que les équipements dont la destination et l'importance confèrent à la zone une fonction urbaine hiérarchisée. Ce sont :

■ Les zones **UBa, UBb & UBr** composent l'armature urbaine principale.

■ Les zones **UCa, UCb & UCI** correspondent aux quartiers périphériques caractérisés par une forme urbaine discontinue.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines et résidentielles sont regroupées dans le **TITRE II** du présent règlement.

■ Trois zones à vocation plus spécifique :

Les zones urbaines **U** à vocation spécifique regroupent des équipements, installations et activités de dimensions régionale et locale.

■ Les zones **UE, UEc, UEf & UEp** comprennent les terrains destinés à l'accueil d'équipements.

■ Les zones **US, USa & USi** comprennent les terrains destinés à l'accueil d'activités de services ou commerciales, des installations industrielles et artisanales.

■ La zone **UT** correspond aux zones de développement touristique

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines spécifiques sont regroupées dans le **TITRE III** du présent règlement.

■ ZONES NATURELLES

Les zones naturelles N concernent les parties de la commune à protéger pour leurs valeurs agricoles ou naturelles, mais aussi des parties de territoire destinées à être urbanisées ou à supporter une urbanisation diffuse.

■ ZONES FUTURES D'URBANISATION NA

Les zones d'urbanisation future NA recouvrent les secteurs du territoire retenus pour assurer un développement cohérent de l'habitat et de l'urbanisation, mais aussi d'activités secondaires ou industrielles, à court, moyen ou long terme.

La zone NAs est une zone future de développement destinée à remplir une fonction économique de niveau structurant. Elle se situe dans la continuité des pôles d'activités de la Punaruu et est réservé essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales, des activités dites tertiaires et des installations liées à l'extraction de matériaux.

La zone NAe constitue une zone future de développement qui concerne des zones naturelles de plateaux et de planèzes non desservis et non équipés, situées dans la continuité du secteur de Te Maru Ata et du plateau Raumanu.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones NA sont regroupées dans le TITRE IV du présent règlement.

La zone NAt constitue une zone future de développement qui concerne la Zone du Mahana Beach.

■ ZONES AGRICOLES NCA

Les zones agricoles NCA correspondent aux parties de la commune reconnues pour leur valeur agronomique et pour les possibilités qu'elles offrent en termes de promotion des espaces ruraux de développement.

Les zones NCA & NCAm couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

■ ZONES DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU NCE

Les zones de protection de captage d'eau NCE correspondent aux parties de la commune destinées à protéger les ressources en eau en assurant à la fois le maintien des nappes et leur qualité.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones NCA & NCE sont regroupées dans le TITRE V du présent règlement.

■ ZONES NATURELLES ND

Les zones naturelles dites ND recouvrent les parties du territoire communal soumis à des mesures de protection ou présentant un intérêt environnemental et paysager ou un intérêt d'ordre patrimonial.

Les zones naturelles ND concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire de Punaauia, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones ND sont regroupées dans le TITRE VI du présent règlement.

2. Prescriptions

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

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

3. Emprises réservées

Les emplacements réservés, définis aux articles D 111-4 et LP 113-9 du code de l'aménagement, constituent des emplacements fonciers que les collectivités ou établissements publics se réservent pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'installations d'intérêt général ou d'espaces publics.

Sur ces emprises foncières, les propriétaires actuels ne peuvent réaliser aucune intervention foncière ou immobilière incompatible avec le projet d'intérêt général envisagé.

Le Plan général d'aménagement précise pour chacune de ces emprises le projet envisagé, ainsi que la personne publique en charge de sa réalisation.

En contrepartie, les propriétaires des parcelles sur lesquelles sont inscrits des emplacements réservés disposent d'un droit de délaissement : ils peuvent mettre en demeure la collectivité ou l'établissement public pour laquelle le terrain a été réservé de procéder à son acquisition. Si la personne publique concernée ne procède pas à cette acquisition dans un délai de trois ans à compter de la réception de la lettre de mise en demeure, qu'elle peut éventuellement prolonger d'un an, l'emplacement réservé est effacé et le propriétaire retrouve la libre disposition de son terrain.

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

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

ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au présent Plan Général d'Aménagement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures des règles des articles 2 à 13 de chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Elles peuvent l'être également pour des projets de construction de formes architecturales traditionnelles ou nouvelles.

Les adaptations mineures font, dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé, au sein du Conseil Municipal.

ARTICLE 6. APPLICATIONS DU PRESENT REGLEMENT AUX SITUATIONS ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les situations existantes restent acquises tant qu'elles ne représentent pas une gêne notable pour l'intérêt général, l'hygiène ou la sécurité publique. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de travaux immobiliers ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 400m² et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE 7. COMPOSITION DU DOSSIER DU PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de PUNAAUIA est composé de 7 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 échelle 1/ 15 000ème
- Pièce n°4, Zonage échelle 1/5 000ème ;
- Pièce n°5, Emprises réservées, servitudes, périmètre de préemption – Partie basse de la commune, échelle 1/5 000ème ;
- Pièce n°6, Emprises réservées, servitudes – Partie haute de la commune, échelle 1/7 500ème ;
- Pièce n°7, Sites culturels et périmètre des opérations d'aménagement, échelle 1/15 000ème;
- Annexes au rapport justificatif composé :
 - ✓ du Diagnostic stratégique,
 - ✓ du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
 - ✓ et des mesures d'exécution du PGA – Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 8. NORMALISATION DES ROUTES ET VOIES DE CIRCULATION DANS LA COMMUNE

L'ensemble des voies de la commune inscrites au cadastre est normalisé suivant les considérations générales suivantes et le tableau ci-dessous. Cette réglementation prévoit également la création de dessertes, notamment pour les zones où une urbanisation future est envisagée.

L'accès aux vallées et aux plateaux requiert la création de voies de désenclavement ou l'ouverture au public de voies existantes. Ces voies sont destinées à permettre l'accès et le développement des zones concernées et à permettre l'évacuation de la population de l'ensemble de la zone en cas de sinistres ou de catastrophes naturelles.

Aménagement des voies :

Toutes les voies devront être aménagées pour permettre en toute sécurité la circulation des piétons et des véhicules ainsi que la pose et l'entretien des réseaux. La pente longitudinale des voiries ne pourra excéder 15%. Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres sauf si les conditions topographiques l'imposent. Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre normalisée permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères sans accès sur les parcelles privées.

Les caractéristiques des aires de manœuvre normalisées sont figurées en croquis 6 du présent document.

Normalisation des voiries de la commune de PUNAAUIA.

Les emprises données ci-dessous sont les emprises courantes, hors les points particuliers tels que carrefours, voies complémentaires, élargissements ponctuels et aménagements spéciaux rendus nécessaires par la configuration des lieux ou les contraintes de circulation, desserte ou stationnement. Le plan des emprises réservées précise l'emplacement et les emprises des voies à élargir ou à créer.

Denomination	Type	Nombre de voies	Emprise	Bande de roulement
Route de ceinture en centre-ville (Section Outumaoro – Punaruu)		2 voies	15,00 m	variable
Route de ceinture hors centre-ville (Section Punaruu – limite Paea) et voirie structurante		2 voies	12,00 m	2 x 3,50 m
Route principale de desserte		2 voies	12,00 m	2 x 3,00 m
Route correspondant à une urbanisation nouvelle et route secondaire de desserte		2 voies	8,00 m	2 x 3,00 m
Voies diverses	Route de desserte, Chemin d'exploitation	1 voie	5,00 m	3,50 m
	Sentier de randonnées piétons, VTT ou équestre	-	2,00 m	
	Chemins piétons et piste cyclable	2 sens	5,00 m	
	Piste cyclable	2 sens	3,00 m (ou 2 x 1,5m)	
		-	3,00 m	
	Accès à la mer et cheminements piétons en plaine			

En cas d'implantation particulièrement difficile en zone montagneuse ou d'opérations d'amélioration du réseau routier existant avec des difficultés foncières ou relatives à l'implantation des bâtiments existants, les emprises des routes de desserte peuvent être ramenées aux dimensions suivantes :

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

Bande de roulement :

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

Trottoirs :

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

Accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite

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

Collecte des eaux de ruissellement :

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

ARTICLE 9 : Stationnement

Le stationnement des véhicules à deux ou quatre roues correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs, notamment en centre-ville. En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur doit porter sur un autre terrain situé dans le voisinage immédiat les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve, soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement. A défaut de cette solution, il devra s'engager à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retiendra une surface de 25 m² par véhicule particulier comprenant la place proprement dite et l'aire de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires sera déterminé en fonction des normes suivantes :

- une, deux ou trois places pour un logement (à préciser suivant les zones),
- une place pour deux logements étudiant
- une place pour 30 m² de surface de plancher affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...),
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage,
- une place pour trois chambres d'hôtel, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- une place pour deux lits d'hospitalisation,
- une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises,
- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement. Des emplacements réservés à des utilisateurs spécifiques devront être aménagés sur le site ou à proximité: visiteurs, deux roues... En complément de ces zones, il devra être aménagé une aire de « dépose-minute" des élèves arrivant par véhicules de transport en commun (12,5 m x 3 m) ou par véhicules individuels.

Des précisions pourront être apportées pour chaque zone. Ces dispositions sont cumulatives, il sera toutefois admis que des places de stationnement pourront être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire à partir de 8 places, des dispositifs de drainage et de traitement des eaux de ruissellement devront être installés suivant les directives du service de l'hygiène.

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBa

Caractère de la zone

La zone UBa couvre les espaces urbains centraux de Punaauia où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces. Ces fonctions se trouvent pour l'essentiel regroupées sur la plaine de Punavai lui conférant la dimension de pôle urbain communal.

Les caractéristiques principales s'inspirent des formes traditionnelles avec des densités moyennes et des caractéristiques architecturale et fonctionnelle évoluant des noyaux d'habitat anciens vers la périphérie et les secteurs d'extension de Orohiti, Tamanu, ou de la Pointe-des-Pêcheurs. Sur ces secteurs, la morphologie urbaine peut s'élever à une hauteur de trois à quatre niveaux.

La zone UBa délimite le périmètre du centre de Punavai dont elle conserve les caractéristiques d'implantation avec une densité bâtie relativement forte, en ordre généralement continu, le plus souvent à l'alignement des voies. Elle concerne également les secteurs où est affirmée une ambition urbaine identique : entrée de ville Nord (de Outumaoro à Taina), Tamanu – Pointe-des-Pêcheurs, ...
Globalement, cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives et individuelles ainsi que des équipements publics ou commerciaux qui sont le complément naturel de l'habitat. La volonté est de densifier ces quartiers tout en apportant une structure urbaine plus cohérente.

La zone UBa définit des secteurs sur lesquels de nouveaux objectifs de renforcement de la centralité sont recherchés avec des densités plus fortes et des expressions urbaines affirmées.

ARTICLE UBa 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admises, si elles respectent les conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UBa 2.
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...);
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - . Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (voir croquis 1a en annexes).
 - Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).
 - . Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (voir croquis 1 en annexes).
- Les travaux de sécurisation de talus
- Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture et du Patrimoine.

ARTICLE UBa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE UBa 3. ACCES ET VOIRIE**3.1. Accès**

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

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

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

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE UBa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

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

4.3. Eaux pluviales

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

La perméabilité des sols sera encouragée afin de permettre d'infiltrer les eaux pluviales en provenance des toitures.

4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

4.5. Eclairage

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

4.6. Ordures ménagères

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UBa 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

- avoir une superficie minimale de 400 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 4,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

ARTICLE UBa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des routes à 2x2 voies (RT1 portion Nord jusque Orohiti, route des Plaines) (*voir croquis 2 en annexe*) ;
- 8 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des routes à 2*1 voie (RT1 sur le secteur de Punavai et sur le secteur Sud de la commune soit la section Orohiti - Paea) ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m pour les constructions à simple rez-de-chaussée.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 10 mètres du domaine public maritime et 5 mètres du domaine public fluvial ou des limites des zones NDr.

ARTICLE UBa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UBa 6.
- 7.2 Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $D \geq H/2 \geq 4m$ (voir croquis 3 en annexe).
- 7.3 La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

ARTICLE UBa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (voir croquis 4 en annexe).

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

ARTICLE UBa 9. EMPRISE AU SOL

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

9.2. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,30 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 mètre (zone franche).

ARTICLE UBa 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13,5 mètres et ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3.

10.3 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. (Voir croquis 7 en annexe).

La hauteur du faitage ne peut alors excéder 17 mètres.

ARTICLE UBa 11. ASPECT EXTERIEUR**11.1 - Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2 - Façades

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

11.3 - Ouvrages en saillie

11.3.1 - Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 30cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir (*voir croquis 8*).

11.3.2 - Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire, les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

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

11.3.4 - Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

11.4-Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Ou être constituées de toitures-terrasses d'une pente qui n'excède pas 5°.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.5 - Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent pas de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (2*2 voies et RT1 entre la Punaruu et Paëa), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

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

11.6 - Autres dispositions**11.6.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

11.6.2 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.6.4 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UBa 12. STATIONNEMENT**12.1 - Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

12.2 - Nombre de places de stationnement**12.2.1 - Stationnement automobile**

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

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
 - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
 - . 1 place par 80 m² de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
 - . 1 place pour deux logements étudiant
 - Stationnement destiné aux visiteurs :
 - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
 - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs à raison de 1 place de stationnement minimum pour cinq lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m² de plancher ou une place pour 5 places assises.

12.2.2 - Livraisons

Les établissements de plus de 200 m² de plancher (surface utile) recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues

- Pour les activités

- Il est exigé de réserver 2m² pour 100 m² de plancher (surface utile) pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m² pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

- Pour les logements de type collectif

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

ARTICLE UBa 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Au moins 30% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou en aire de stationnement.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.4 Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

13.5.2 - Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

A partir d'un seuil de 200 lots individuels ou 300 logements collectifs réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBb

Caractère de la zone

La zone UBb correspond aux secteurs d'extension de Punavai, de Tamanu - Pointe-des-Pêcheurs, de l'entrée Nord. Il regroupe des tissus de densité moyenne amenés à se renforcer aux abords des équipements collectifs et des programmes de logements collectifs, caractéristiques de ces quartiers apparus récemment en appui du centre ancien.

ARTICLE UBb 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admises, si elles respectent les conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UBb 2.
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...);
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - . Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (*voir croquis 1a en annexes*).
 - Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).
 - . Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (*voir croquis 1 en annexes*).
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.
- Les travaux de sécurisation de talus

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture et du Patrimoine.

ARTICLE UBb 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE UBb 3. ACCES ET VOIRIE**3.1. Accès**

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

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

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

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE UBb 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

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

4.3. Eaux pluviales

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

La perméabilité des sols sera encouragée afin de permettre d'infiltrer les eaux pluviales en provenance des toitures.

4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

4.5. Eclairage

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

4.6. Ordures ménagères

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UBb 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

- avoir une superficie minimale de 400 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 4,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

ARTICLE UBb 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des routes à 2x2 voies (RT1 portion Nord jusque Orohiti, route des Plaines) (*voir croquis 2 en annexe*) ;
- 8 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des routes à 2*1 voie (RT1 sur le secteur de Punavai et sur le secteur Sud de la commune soit la section Orohiti - Paea) ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m pour les constructions à simple rez-de-chaussée.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 10 mètres du domaine public maritime et 5 mètres du domaine public fluvial ou des limites des zones NDR.

ARTICLE UBb 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UBb 6.
- 7.2 Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $D \geq H/2 \geq 4m$ (voir croquis 3 en annexe).
- 7.3 La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

ARTICLE UBb 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (voir croquis 4 en annexe).
Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

ARTICLE UBb 9. EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,30 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 mètre (zone franche).

ARTICLE UBb 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.
Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2.
- 10.3 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. (Voir croquis 7 en annexe).
La hauteur du faîtage ne peut alors excéder 13,5 mètres.

ARTICLE UBb 11. ASPECT EXTERIEUR**11.1 - Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2 - Façades

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

11.3 - Ouvrages en saillie

Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire, les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

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

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

11.4-Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Ou être constituées de toitures-terrasses d'une pente qui n'excède pas 5°.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.5 - Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent pas de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (2*2 voies et RT1 entre la Punaruu et Paea), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

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

11.6 - Autres dispositions**11.6.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

11.6.2 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.6.4 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UBb 12. STATIONNEMENT**12.1 - Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

12.2 - Nombre de places de stationnement

12.2.1 - Stationnement automobile

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

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
 - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
 - . 1 place par 80 m² de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
 - . 1 place pour deux logements étudiant
 - Stationnement destiné aux visiteurs :
 - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
 - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs à raison de 1 place de stationnement minimum pour cinq lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m² de plancher ou une place pour 5 places assises.

12.2.2 - Livraisons

Les établissements de plus de 200 m² de plancher (surface utile) recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues

- Pour les activités

- Il est exigé de réserver 2m² pour 100 m² de plancher (surface utile) pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m² pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

- Pour les logements de type collectif

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

ARTICLE UBb 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Au moins 30% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou en aire de stationnement.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.4 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

13.5.2 - Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

A partir d'un seuil de 200 lots individuels ou 300 logements collectifs réalisés, il est réservé au minimum 8.000 m² de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBr

Caractère de la zone

La zone UBr concerne des secteurs de densité bâtie moyenne dont le développement spontané génère aujourd'hui des dysfonctionnements et des nuisances liés au mal équipement de ces quartiers, maux qui supposeraient de mettre en place une opération de restructuration ambitieuse à l'échelle de Outumaoro.

ARTICLE UBr 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Compte-tenu des caractéristiques des îlots inscrits en zone UBr, toute évolution de ces quartiers est soumise à un plan d'aménagement d'ensemble présentant à l'échelle du périmètre du secteur sur le plan de zonage, la réorganisation et la composition projetés.

Dans l'attente de l'approbation par le conseil municipal d'un projet d'aménagement global, ne sont admises que :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension, limitée des constructions existantes, à l'exception de toutes les interdictions mentionnées à l'article UB2, dans une limite de 50 m2 de Surface de Plancher sous réserve de l'application des articles UB 3 à 13 ci-après ;
- les installations et travaux divers non mentionnées à l'article UBr2 ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

ARTICLE UBr 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE UBr 3. ACCES ET VOIRIE**3.1. Accès**

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

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

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

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE UBr 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

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

4.3. Eaux pluviales

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

La perméabilité des sols sera encouragée afin de permettre d'infiltrer les eaux pluviales en provenance des toitures.

4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

4.5. Eclairage

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

4.6. Ordures ménagères

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UBr 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

- avoir une superficie minimale de 400 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 4,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

ARTICLE UBr 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des routes à 2x2 voies (RT1 portion Nord jusque Orohiti, route des Plaines) (*voir croquis 2 en annexe*) ;
- 8 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des routes à 2*1 voie (RT1 sur le secteur de Punavai et sur le secteur Sud de la commune soit la section Orohiti – Paea) ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées. Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m pour les constructions à simple rez-de-chaussée.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 10 mètres du domaine public maritime et 5 mètres du domaine public fluvial ou des limites des zones NDr.

ARTICLE UBr 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UBr 6.

7.2 Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $D \geq H/2 \geq 4m$ (voir croquis 3 en annexe).

7.3 La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

7.4 Dispositions particulières aux tissus bâtis existants

Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publique ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0,90 mètre pour les façades aveugles ou à 1,90 mètre si les façades comportent des vues directes.

ARTICLE UBr 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (voir croquis 4 en annexe).

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

ARTICLE UBr 9. EMPRISE AU SOL

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

9.2. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,30 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 mètre (zone franche).

ARTICLE UBr 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2 Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés dans le dernier étage.

Est alors possible l'aménagement de niveaux supérieurs sous toiture ou son volume enveloppe formant un angle de 45° par rapport à celle-ci. Le nombre de niveaux sous toiture est limité à deux. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

10.3 La hauteur maximale des constructions sera fixée par le projet d'aménagement global sur ce secteur.

En l'absence de plan d'aménagement global, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres et ne peut comporter qu'un seul niveau (simple rez-de-chaussée), sous réserve que les articles UBr 1 à 9, 11, 12 & 13, soient respectés.

ARTICLE UBr 11. ASPECT EXTERIEUR**11.1 - Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2 - Façades

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

11.3 - Ouvrages en saillie

Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire, les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

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

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

11.4- Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Ou être constituées de toitures-terrasses d'une pente qui n'excède pas 5°.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.5 - Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent pas de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (2*2 voies et RT1 entre la Punaruu et Paea), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

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

11.6 - Autres dispositions

11.6.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

11.6.2 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.6.4 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction:

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UBr 12. STATIONNEMENT

12.1 - Dispositions générales

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.
- 12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.
- 12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

12.2 - Nombre de places de stationnement

12.2.1 - Stationnement automobile

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

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
 - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
 - . 1 place par 80 m² de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
 - . 1 place pour deux logements étudiant
 - Stationnement destiné aux visiteurs :
 - . Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.
 - . Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs à raison de 1 place de stationnement minimum pour cinq lots.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m² de plancher ou une place pour 5 places assises.

12.2.2 - Livraisons

Les établissements de plus de 200 m² de plancher (surface utile) recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues

- Pour les activités

- Il est exigé de réserver 2m² pour 100 m² de plancher (surface utile) pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m² pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

- Pour les logements de type collectif

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

ARTICLE UBr 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Au moins 30% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou en aire de stationnement. Peuvent être comptabilisées, dans les espaces libres traités en espaces verts, les surfaces de toitures terrasses végétalisées.

13.2- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.4 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

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

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

13.5.2 - Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

A partir d'un seuil de 200 lots individuels ou 300 logements collectifs réalisés, il est réservé au minimum 8000 m² de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa

Caractère de la zone

La zone UCa constitue un ensemble de secteurs disposés en périphérie de la zone urbaine dont la composition et la forme du bâti résultent majoritairement d'opérations de lotissements. Elle concerne les secteurs urbains de densité moyenne et de caractère résidentiel qui ont accompagné le développement du centre de Puna'vai.

Cette zone située entre la zone urbaine dense et les plateaux, est destinée à recevoir de l'habitat individuel en mixité avec de petits immeubles collectifs et des équipements liés à cet habitat. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux voies et aux limites de propriétés

ARTICLE UCa 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admises, si elles respectent les conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :

- Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UCa 2 ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - . Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (voir croquis 1a en annexes).
 - Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).
 - . Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (voir croquis 1 en annexes).
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

ARTICLE UCa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du paysage urbain environnant;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat
- Les commerces inscrits en rez-de-chaussée d'immeuble, si l'accès aux étages n'est pas indépendant de l'accès à l'activité commerciale
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent.
- Les constructions à usage agricole.

ARTICLE UCa 3. ACCES ET VOIRIE**3.1. Accès**

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

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

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

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE UCa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme aux normes territoriales en vigueur pourra être admis.

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

4.3. Eaux pluviales

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

La perméabilité des sols sera encouragée afin de permettre d'infiltrer les eaux pluviales en provenance des toitures.

4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

4.5. Eclairage

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

4.6. Ordures ménagères

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme de logements collectifs ou de lotissement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UCa 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles devra permettre la mise en place d'un système autonome conformément aux prescriptions d'assainissement établies par le Service de l'Hygiène et de Salubrité Publique (ou de la DIREN) en charge du contrôle des installations d'assainissement.

ARTICLE UCa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise (ou de son alignement) des routes à 2x2 voies (RT1 portion Nord jusque Orohiti, route des Plaines) (voir croquis 2 en annexes) ;
- 8 mètres de la limite d'emprise de la RT1 (ou de son alignement) sur le secteur de Punavai et sur le secteur Sud de la commune ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation. Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

6.2. Implantation des constructions par rapport au rivage et aux berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction, supérieure ou égale à 10 mètres du domaine public maritime et 5 mètres du domaine public fluvial ou des limites des zones NDr.

ARTICLE UCa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $D \geq H/2 \geq 4m$ (voir croquis 3 en annexe).

7.2 - Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

ARTICLE UCa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

ARTICLE UCa 9. EMPRISE AU SOL

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

9.2. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,30 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 mètre (zone franche).

ARTICLE UCa 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1. Définition de la hauteur**

10.1.1 La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

10.1.2 Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés dans le dernier étage.

Est alors possible l'aménagement de niveaux supérieurs sous toiture ou son volume enveloppe formant un angle de 45° par rapport à celle-ci. Le nombre de niveaux sous toiture est limité à deux. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

10.1.3 Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 20%, sur justification du pétitionnaire :

- Il peut être admis l'aménagement d'un rez-de-chaussée bas ou d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres (*voir croquis 5 en annexe*).
- Dans le cadre de cet aménagement, les rez-de-chaussée et sous-sol peuvent être affectés à tous usages.

10.2. Dispositions**10.2.1 - Logement individuel**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

10.2.2 - Programmes de logements collectifs

10.2.2.1 - La hauteur des constructions peut comporter trois niveaux sans excéder 10 mètres à l'égout du toit.

10.2.2.2 - Un niveau supplémentaire sera autorisé s'il s'inscrit dans un retrait compris à l'arrière d'un plan incliné de 30° par rapport à la verticale du niveau de plancher immédiatement inférieur. (*voir croquis 7 en annexe*).

La hauteur du faîtage ne peut alors excéder 13,5 mètres.

ARTICLE UCa 11. ASPECT EXTERIEUR**11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2. Façades

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

11.3. Ouvrages en saillie

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. Au stade du permis de construire les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue. Les embranchements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus. Tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés dans l'emprise de la toiture.

11.4 Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Ou être constituées de toitures-terrasses d'une pente qui n'excède pas 5°.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

11.5. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En bordure des seules voies supports de lourds trafics (2*2 voies et RT1 entre la Punaruu et Paea), les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- Ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

11.6. Autres dispositions

11.6.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

11.6.2 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.6.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.6.4 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UCa 12. STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1 - Stationnement automobile

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

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
 - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
 - . 1 place par 80 m² de surface habitable hors terrasse, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
 - . 1 place pour deux logements étudiant

- Stationnement destiné aux visiteurs :

. Immeubles de logements collectifs, prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs dont le nombre est au minimum égal à 15% du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur.

. Lotissements d'habitation, des emplacements pour le stationnement des visiteurs à raison de 1 place de stationnement minimum pour cinq lots.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m² de plancher ou une place pour 5 places assises.
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.2.2 - Livraisons

Les établissements de plus de 200 m² de plancher (surface utile) recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues

- Pour les activités

- Il est exigé de réserver 2m² pour 100 m² de plancher (surface utile) pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m² pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires ou assimilés, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

- Pour les logements de type collectif

Dans les bâtiments d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit s'agir d'un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

ARTICLE UCa 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Au moins 30% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Ils doivent faire l'objet de traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou en aire de stationnement.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.4 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

- Pour la construction d'immeuble collectif de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 5% de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

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

- jusqu'à 10 logements, 25 m² habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N x 12,5 m² habitables minimum, N correspondant au nombre de tranches de 5 logements de l'immeuble collectif, arrondi au nombre supérieur.

L'espace commun clos peut être réparti sur plusieurs pièces de 25 m² habitable minimum.

13.6 - Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots, 200 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 400 m² minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 400m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.