

## CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb

### Caractère de la zone

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.

### ARTICLE UCb 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 UCb 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 UCb 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCb 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 UCb 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 UCb 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 UCb 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

#### 5.1. Dispositions générales

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

- avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>,
- 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.

#### 5.2. Dispositions particulières

Les partages réalisés antérieurement à l'adoption du présent règlement ne sont pas concernées par ces dispositions, sous réserves que soient respectées les conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 400 m<sup>2</sup>,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

A défaut, ces parcelles sont devenues inconstructibles.

### ARTICLE UCb 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*) ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 5,00 mètres,
- 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 UCb 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 de la construction au point 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  $D \geq H/2 \geq 4\text{m}$  (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 UCb 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 UCb 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 UCb 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 générales - Hauteurs admises**

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

## ARTICLE UCb 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 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 édifée 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 UCb 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 m<sup>2</sup> 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
  - Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### ARTICLE Ucb 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 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 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCI

### Caractère de la zone

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.

### ARTICLE UCI 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 UCI 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 UCI 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UCI 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 UCI 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, voire depuis la servitude du passage du littoral.

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

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 UCI 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 UCI 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

- avoir une superficie minimale de 400 m<sup>2</sup>,  
présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 5,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

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 UCI 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 UCI 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 de la construction au point 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 UCI 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 UCI 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 UCI 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.

10.2 La hauteur des constructions est limitée au seul rez-de-chaussée et ne doit pas excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.

Cette disposition intègre les préconisations qui pourront être imposées (vides sanitaires, pilotis) pour soustraire les constructions au risque de submersion marine.

10.3 Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés dans le dernier étage. Tous les accessoires tels les dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

## ARTICLE UCI 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.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdites.

### 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 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 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.
- 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 UCI 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. 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 UCI 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Au moins 50% 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 :

13.6 - 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 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N x 12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> habitable minimum.

13.7 - 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 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES

#### CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

##### Caractère de la zone

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.

##### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les constructions à usage de service et d'équipements (scolaires, sportifs, de santé, administratifs, portuaires, ...)
- Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat, de bureaux ou services, de stationnement, marina...
- Les constructions de logements répondant aux besoins de la zone, ou liés au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
- Les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, ...);
- L'aménagement d'installations sportives ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- Les antennes relais.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont indispensables aux bâtiments, aux installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, 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).

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 UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.
- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UE1 ;
- L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bâtiments d'équipement ou de service ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bâtiments d'éducation ;
- Les entrepôts ne correspondant pas à une activité installée sur place.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement des caravanes.

**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès**

3.1.2 - 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.

3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à la destination des lieux et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements prévus tant par les piétons que par les véhicules des visiteurs.

**3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Conformément aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**4.2 - Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

**4.3 - Assainissement****4.3.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

**4.3.2. Eaux pluviales**

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

**4.4. Eclairage**

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

**4.5. 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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE UE 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 (RDO, 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) ;
- 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 pour les constructions à simple rez-de-chaussée, sans toutefois être inférieure à 3,00 m.
- 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, comptée horizontalement de tout point du bâtiment, supérieure ou égale à 10 mètres du domaine public maritime et 5 mètres du domaine public fluvial ou des limites des zones NDr.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 de la construction au point 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*).

**ARTICLE UE 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 UE 9. EMPRISE AU SOL**

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

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

**10.2 - Dispositions générales**

10.2.1 Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, les hauteurs des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne sont pas définies.

10.2.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) et ne dépasse pas 7 mètres.

10.2.3 La hauteur des constructions destinées au logement étudiant est limitée à 4 niveaux (R+3) et ne dépasse pas 13 mètres.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS****11.1. Dispositions générales**

- Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain auxquels ils s'intégreront.
- Les projets seront soumis à l'agrément préalable du Conseil Municipal lequel pourra s'y opposer si leur réalisation compromet le site ou le caractère des lieux.
- Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

**11.2. Clôtures**

- Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté.
- 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.
- En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété.
- L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.
- La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****12.1- Stationnement automobile****12.1.1 – Dispositions générales**

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

- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises
- deux places par logement,
- une place pour deux logements étudiant. Afin de répondre aux besoins réels des étudiants, cette réservation pourra être mobilisée pour satisfaire le stationnement de deux roues.
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage

### 12.1.2 – Dispositions particulières pour les établissements scolaires

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement ;
- deux places par logement.

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 m<sup>2</sup> pour 12 personnes. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

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. Il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

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

### 12.2 - Livraisons

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> 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 manutention.

### 12.3 - Stationnement pour les deux-roues

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher (surface utile) pour les équipements publics et les installations collectives.
- 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 m<sup>2</sup> 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.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

## CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEc

### Caractère de la zone

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

### ARTICLE UEc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

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

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 UEc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement des caravanes.
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UEc1 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non.

### ARTICLE UEc 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à la destination des lieux et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements prévus tant par les piétons que par les véhicules des visiteurs.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 – Conformément aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE UEc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

### ARTICLE UEc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

**ARTICLE UEc 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 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

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

**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.

**ARTICLE UEc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum.

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

Néant

**ARTICLE UEc 9. EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE UEc 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.

10.2 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 5 mètres (y compris tous les appendices en toiture). Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent passer outre ces recommandations de hauteur. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé au sein du Conseil Municipal.

**ARTICLE UEc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Clôtures : Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en retrait pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie.

**ARTICLE UEc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE UEc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEf

### Caractère de la zone

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

### ARTICLE UEf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la concession des installations ;
- Les installations classées directement nécessaires à l'exploitation des équipements ;
- 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 UEf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.
- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UEf1 ;
- Les entrepôts ne correspondant pas à une activité installée sur place.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement des caravanes.

### ARTICLE UEf 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à la destination des lieux et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements prévus tant par les piétons que par les véhicules des visiteurs.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Conformément aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE Uef 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant

**ARTICLE Uef 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE Uef 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

**ARTICLE Uef 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum.

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

Néant

**ARTICLE Uef 9. EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE Uef 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages techniques, les hauteurs des constructions ne sont pas définies.

**ARTICLE Uef 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE Uef 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant

**ARTICLE Uef 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant

## CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEp

### Caractère de la zone

La zone UEp identifie les espaces à vocation portuaire. Il concerne la marina de Taina et le futur port de pêche de Vaipoopoo. 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.

### ARTICLE UEp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les constructions à usage de service et d'équipements publics
- Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat, de bureaux ou services, de stationnement, marina...
- Les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, ...);
- les racks à bateaux si leur ligne principale d'inscription s'établit perpendiculairement aux voies publiques de circulation. Les racks sont limités à 3 niveaux ;
- Les constructions à usage d'habitation, susceptibles d'être liées et nécessaires au développement de l'activité portuaire.
- L'aménagement d'installations sportives ;
- 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 UEp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.
- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UEp1 ;
- L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bâtiments d'équipement ou de service ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ne correspondant pas à une activité installée sur place.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement des caravanes.

### ARTICLE UEp 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à la destination des lieux et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements prévus tant par les piétons que par les véhicules des visiteurs.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 – Conformément aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UEp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**4.2 - Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

**4.3 - Assainissement****4.3.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

**4.3.2. Eaux pluviales**

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

**4.4 - Eclairage**

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

**4.5 - 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. 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 UEp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE UEp 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 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

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

**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..

**ARTICLE UEp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum.

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

Néant

## ARTICLE UEp 9. EMPRISE AU SOL

Néant

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

### 10.2 - Dispositions générales

Pour la zone UEp, la hauteur est limitée à 2 niveaux et ne dépasse pas 7 mètres.

## ARTICLE UEp 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Dispositions générales

- Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain auxquels ils s'intégreront.
- Les projets seront soumis à l'agrément préalable du Conseil Municipal lequel pourra s'y opposer si leur réalisation compromet le site ou le caractère des lieux.
- Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

### 11.2. Clôtures

- Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain. Néanmoins, en bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté.
- 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.
- L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.
- La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

## ARTICLE UEp 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1 - 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 :

- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises
- deux places par logement,
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.

- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les établissements recevant du public autre que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

#### 12.2 - Livraisons

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> 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 manutention.

#### 12.3 - Stationnement pour les deux-roues

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher (surface utile) pour les équipements publics et les installations collectives.
- 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 m<sup>2</sup> 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.

### ARTICLE UEp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

## CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

### Caractère de la zone

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.

### ARTICLE US 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire les constructions et utilisations à usage :

- de commerces à condition que les surfaces de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;
- de dépôts s'ils sont liés à des activités commerciales et si leur surface est inférieure ou égale à la moitié de la surface de vente;
- de services;
- d'artisanat à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Sont notamment interdits les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à l'activité d'une station-service.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements et installations ;
- Les constructions à usage de stationnement.

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

## ARTICLE US 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### 1.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire les constructions et utilisations à usage :

- de commerces à condition que les surfaces de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;
- de dépôts s'ils sont liés à des activités commerciales et si leur surface est inférieure ou égale à la moitié de la surface de vente;
- de services;
- d'artisanat à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Sont notamment interdits les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à l'activité d'une station-service.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements et installations ;
- Les constructions à usage de stationnement.

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

### 1.2. Autorisations sous conditions

- Les occupations et installations mentionnées ci-dessus sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation ou l'utilisation du sol concernant l'hygiène industrielle et des dispositions pour éviter le risque et la propagation des incendies et des nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les affouillement et exhaussements 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).

## ARTICLE US 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- Les lotissements d'habitation ;
- Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non ;
- Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts autres que celles définies dans le § 1-1 de l'article US1 ;
- Les décharges ;
- Les carrières et extractions de matériaux.

**ARTICLE US 3. ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucune manœuvre, ni stationnement, ni opération de chargement ou déchargement, ne pourra se faire sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.2 – Voirie**

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

**ARTICLE US 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**4.2 - Assainissement****4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

**4.2.2. Eaux pluviales**

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

**4.3 - Electricité – Téléphone – Autres réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

**4.4 - Eclairage**

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

**4.5 - Déchets**

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 construction. 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 US 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

- avoir une superficie minimale de 400 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 5 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

**ARTICLE US 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 au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

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

**6-2. Implantation des constructions par rapport 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 5 mètres des limites du domaine public fluvial.

**ARTICLE US 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté avec le propriétaire voisin.

7.2 - Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, ils doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point 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).

**ARTICLE US 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 US 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE US 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. 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.

**10.2. Hauteurs admises en zone US**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

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

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

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

**ARTICLE US 12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements réservés à cet effet ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 9 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- deux places par logement ;
- une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher affecté aux activités secondaires ou tertiaires, hors entrepôts annexes,
- deux places minimum pour chaque entrepôt ou aire de stockage.

Chaque lot doit comprendre les espaces nécessaires aux aires de chargement et de déchargement. Ces dispositions sont cumulatives. Les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des marchandises doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE US 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parcelles ou lots devront être aménagés de telle façon qu'une superficie représentant 20% au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. En cas d'impossibilité, il sera toléré une végétalisation de 10% du sol additionné d'une végétalisation de 10% en façade.

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

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

## CHAPITRE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USa

**Caractère de la zone**

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.

**ARTICLE USa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :

- les constructions et installations abritant des activités artisanales possédant les dispositifs nécessaires au traitement de leurs nuisances ;
- les dépôts liés à des activités artisanales;
- les commerces sans limite de surfaces de vente ; les dépôts liés aux commerces ont une surface inférieure ou égale à la moitié de la surface de vente ;

- Les constructions à usage de services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- Les constructions à usage de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont indispensables aux bâtiments, aux installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, 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)

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 USa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- Les lotissements d'habitation ;
- Les installations classées ;
- Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non ;
- les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts autres que celles définies dans le § 1, 2 & 3 du présent article USa1 ;
- les décharges ;
- les carrières et extractions de matériaux.

## ARTICLE USa 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1 – Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucune manœuvre, ni stationnement, ni opération de chargement ou déchargement, ne pourra se faire sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2 – Voirie

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

## ARTICLE USa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

**4.2.2. Eaux pluviales**

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

**4.3 - Electricité – Téléphone – Autres réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

**4.4 - Eclairage**

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

**ARTICLE USa 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

- avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 10 m,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

**ARTICLE USa 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 au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

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

**6-2. Implantation des constructions par rapport 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 5 mètres des limites du domaine public fluvial.

**ARTICLE USa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté avec le propriétaire voisin.

7.2 - Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, ils doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point 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 - Lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé, au sein du Conseil Municipal.

**ARTICLE USa 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 USa 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'une construction ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE USa 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. 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.

**10.2. Hauteurs admises**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

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

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

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

**ARTICLE USa 12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements réservés à cet effet ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 9 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- deux places par logement ;
- une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher affecté aux activités secondaires ou tertiaires, hors entrepôts annexes,
- deux places minimum pour chaque entrepôt ou aire de stockage.

Ces dispositions sont cumulatives.

Chaque lot doit comprendre les espaces nécessaires aux aires de chargement et de déchargement ; les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des marchandises doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques

**ARTICLE USa 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parcelles ou lots devront être aménagés de telle façon qu'une superficie représentant 20% au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. En cas d'impossibilité, il sera toléré une végétalisation de 10% du sol additionné d'une végétalisation de 10% en façade.

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

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

## CHAPITRE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USI

### Caractère de la zone

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.

### ARTICLE USI 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire les constructions et utilisations à usage :

- Les constructions et installations abritant des activités industrielles ;
- Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts ;
- Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage de services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.
- Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements et installations ;
- Les affouillement et exhaussements 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.

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).

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 USI 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- Les lotissements d'habitation ;
- Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non ;
- les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts autres que celles définies dans le § 1, 2 & 3 du présent article USI1 ;
- les décharges ;
- les carrières et extractions de matériaux.

**ARTICLE USI 3. ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucune manœuvre, ni stationnement, ni opération de chargement ou déchargement, ne pourra se faire sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.2 – Voirie**

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

**ARTICLE USI 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**4.2 - Assainissement****4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

**4.2.2. Eaux pluviales**

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

**4.3 - Electricité – Téléphone – Autres réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

**4.4 - Eclairage**

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

**4.5 - Déchets**

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 construction. 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 USI 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

- avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 10 m,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

**ARTICLE USI 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 au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

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

**6-2. Implantation des constructions par rapport 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 5 mètres des limites du domaine public fluvial.

**ARTICLE USI 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté avec le propriétaire voisin.

7.2 - Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, ils doivent observer un recul d'implantation « D » par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point 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 - Lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

**ARTICLE USI 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 USI 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE USI 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. 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.

**10.2. Hauteurs admises**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 16 mètres.

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

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

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

**ARTICLE USI 12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements réservés à cet effet ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 9 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- deux places par logement ;
- une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher affecté aux activités secondaires ou tertiaires, hors entrepôts annexes,
- deux places minimum pour chaque entrepôt ou aire de stockage.

Ces dispositions sont cumulatives.

Chaque lot doit comprendre les espaces nécessaires aux aires de chargement et de déchargement ; les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des marchandises doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques

**ARTICLE USI 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les lots devront être aménagés de telle façon qu'une superficie représentant 20% au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. En cas d'impossibilité, il sera toléré une végétalisation de 10% du sol additionné d'une végétalisation de 10% en façade.

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

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

## CHAPITRE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

**Caractère de la zone**

**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 règlementer les espaces littoraux urbanisés concernés et les occupations et utilisations du sol qui s'y développent.

**ARTICLE UT 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

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

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

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 UT 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues ci-dessus ;
- les installations classées, en dehors des ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus dans le cadre de travaux de mise en valeur du site ;
- les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de mise en valeur du site.
- les constructions à usage de commerce, bureaux et de services, les constructions à usage d'artisanat, autres que celles liées à la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur.

**ARTICLE UT 3. ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et l'entretien du site, les camions de livraison, les autocars et trucks transportant les touristes. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**3.2 – Voirie**

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

**ARTICLE UT 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**4.2 - Assainissement****4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

**4.2.2. Eaux pluviales**

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

**4.3 - Electricité – Téléphone – Autres réseaux**

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

**4.4 - Eclairage**

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

**4.5 - Déchets**

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 d'hébergement touristique ou de logements. 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 UT 5. CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

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

- 5000 m<sup>2</sup> pour l'implantation d'unités hôtelières de standing ;
- 1000 m<sup>2</sup> pour la construction de logements des propriétaires fonciers.

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

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation « D », de l'alignement de la voie publique ou privée au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule  $D=H/2$  avec un recul minimal de 8,00 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 8m$ .

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 en bordure du littoral, des cours d'eau**

Les constructions doivent s'implanter à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment, supérieure ou égale à 10 mètres du domaine public maritime et du domaine public fluvial.

**ARTICLE UT 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 de la construction au point 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 8 mètres, soit  $D \geq H/2 \geq 8m$  (voir croquis 3 en annexe).

**ARTICLE UT 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 UT 9. EMPRISE AU SOL**

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

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

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

**10.2. Hauteur admise**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux sans excéder 13,5 mètres.

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

- Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- Ils ne doivent par ailleurs pas porter atteintes aux perspectives monumentales.

**11.2. Clôtures**

- Le traitement des clôtures doit être homogène.
- Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété.
- L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.
- La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

**ARTICLE UT 12. STATIONNEMENT****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 m<sup>2</sup> 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
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

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

- Pour les établissements recevant du public autre que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**ARTICLE UT 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION NA

### CHAPITRE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

#### Caractère de la zone

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.

#### ARTICLE NA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1.1. Définition des conditions d'aménagement dans l'ensemble de la zone NA

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

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

##### 1.2. Occupations et utilisations admises

Sont admises, sous réserve des 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) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NA 2 ;
- Les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;
- Les ouvrages techniques liés aux fonctionnements des services 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 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 NA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toute occupation et utilisation du sol qui rendrait ultérieurement le reste de la zone impropre à l'urbanisation ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 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 dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte. ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.

## ARTICLE NA 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

### 3.2 - Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Toutes les voiries desservant les lots doivent être obligatoirement revêtues et ouvertes à la circulation publique.

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

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

**4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

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

**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. Celui-ci devra obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement imposerait des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire devront être prévus. Les ruisseaux et fossés traversant la zone devront être totalement maçonnés et régulièrement entretenus. Tout aménagement devra garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

**4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

**4.5. Eclairage**

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

**4.6. Ordures ménagères**

La création d'un point de regroupement afin de faciliter la collecte 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 d'aménagement. 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 NA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Les caractéristiques des terrains seront conformes au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NA1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

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

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

- avoir une superficie minimale de 900 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6 m,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites,

- dans le cas des équipements collectifs :

- néant,

- dans le cas des commerces, des bureaux et des services :

- avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 6 m,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

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

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NA1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

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

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

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

**ARTICLE NA 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NA1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

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

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

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

8.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NA1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

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

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

## ARTICLE NA 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NA1; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

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

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

## ARTICLE NA 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. 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.

### 10.2 - Hauteurs

10.2.1 - 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 - 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 est calculée par rapport au point le plus bas du terrain et la sous-face du plancher haut 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.

## ARTICLE NA 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. Façade

- 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.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### 11.3. 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 adaptée en conséquence.

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

**ARTICLE NA 12. STATIONNEMENT****12.1. Dispositions générales applicables**

- 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 m<sup>2</sup> 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 60 m<sup>2</sup> 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 sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 autre que ceux précités : une place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

En outre, l'opération d'aménagement devra comprendre la réalisation de places de stationnement réservées aux visiteurs sur les emprises publiques à hauteur de 1 place minimum pour 5 logements.

Celles-ci pourront être réalisées soit le long de la voirie en dehors de l'emprise normale de desserte, soit regroupés sur des aires de stationnement. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

**12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> 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 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. 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 NA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

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

13.4 - 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 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 m<sup>2</sup> habitables minimum,
- au-delà de 10 logements, N fois 12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> habitable minimum.

- 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 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

13.5 - A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note précisant de façon détaillée le contenu du programme doit être fourni.