

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

**NUMERO SPECIAL**

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

Matahiti 168 N° 32 - Numera Taae	<b>TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI</b>	Mahana 17 no Tiunu 2019
-------------------------------------	---	----------------------------

IMPRIMERIE OFFICIELLE — 43, rue des Poilus-Tahitiens - BP 117 - 98713 PAPEETE — Tél. : 40 50 05 80 - Télécopieur (Fax) : 40 42 52 61

## SOMMAIRE

### PARTIE OFFICIELLE

#### ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

##### ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Pages

Arrêté n° 712 CM du 14 mai 2019 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara .....	3326
---	------



# PARTIE OFFICIELLE

## ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

### ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

**ARRETE n° 712 CM du 14 mai 2019 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara.**

NOR : SAU1920908AC-1

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre du logement et de l'aménagement du territoire, en charge des transports interinsulaires,

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

Vu l'arrêté n° 650 PR du 23 mai 2018 portant nomination du vice-président et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

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

Vu l'arrêté n° 578 CM du 23 avril 2010 publié au JOPF n° 15 NS du 30 avril 2010 rendant applicable le plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'arrêté n° 590 CM du 7 mai 2012 publié au JOPF n° 20 NS du 22 mai 2012, page 1812, officialisant la première rectification du plan général d'aménagement ;

Vu l'arrêté n° 314 CM du 12 mars 2013 publié au JOPF n° 12 du 21 mars 2013, page 3498, officialisant la seconde rectification du plan général d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2014-46 du 14 août 2014 du conseil municipal autorisant le maire à engager les démarches relatives à la procédure visant à réviser le plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'arrêté n° 634 CM du 22 mai 2015 publié au JOPF n° 43 du 29 mai 2015, page 4608, relatif au lancement de la procédure permettant la révision du plan général d'aménagement de la commune de Papara ;

Vu l'arrêté n° 557 CM du 2 mai 2016, publié au JOPF n° 38 du 10 mai 2016, page 5227, modifiant l'arrêté ordonnant le lancement de la procédure de révision du plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'arrêté n° 771 CM du 25 avril 2018 publié au JOPF n° 36 du 4 mai 2018, page 8182, ordonnant la relance de la procédure d'élaboration du plan général d'aménagement ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 13 décembre 2017 ;

Vu l'arrêté n° 5469 MLA du 13 juin 2018 publié au JOPF n° 49 du 19 juin 2018, page 11766, soumettant à enquête publique le projet de plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 juillet au 1er septembre 2018 ;

Vu le rapport du commissaire-enquêteur en date du 24 septembre 2018 ;

Vu la délibération n° 2019-14 du 25 mars 2019 du conseil municipal approuvant le plan général d'aménagement révisé ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 7 mai 2019,

Arrête :

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

- pièce n° 1 : rapport de présentation ;
- pièce n° 2 : règlement ;
- pièce n° 3 : plan de zonage de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 4 : plan de zonage n° 134-Oa, secteur Ouest, échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 5 : plan des emprises réservées n° 134-Ob, secteur Ouest, échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 6 : plan de zonage n° 134-Ea, secteur Est, échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup>.

Art. 2. — Le ministre du logement et de l'aménagement du territoire, en charge des transports interinsulaires, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 14 mai 2019.  
Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :

*Le ministre du logement  
et de l'aménagement du territoire,*  
Jean-Christophe BOUISSOU.

(1) Les plans peuvent être consultés au service de l'urbanisme.

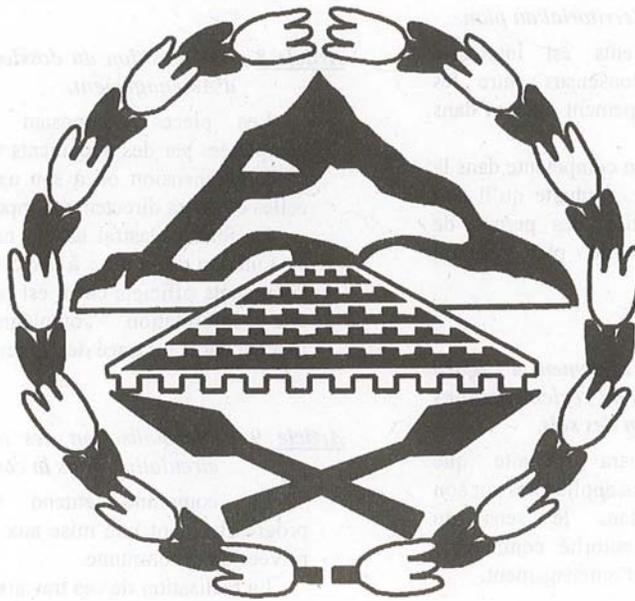
---

# Commune de PAPARA

---

## Rapport de présentation

(Pièce n°1/7)



## PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

Dossier à présenter pour approbation définitive

# PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE Papara

## RAPPORT de PRESENTATION

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 1 : Termes employés.

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

#### Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

La commune, bien que non compétente dans la gestion de l'espace maritime, souhaite qu'il soit tenu compte dans l'instruction des permis de construire des dispositions du plan général d'aménagement.

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

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

#### Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

La division du territoire communal en zones et secteur est faite sur la base des limites de cadastre soumises à conservation pour la partie haute de la commune le support graphique utilisé est issu de plan topographique dessiné sur la base de restitution de photos aériennes.

#### Article 5 : Adaptations mineures.

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

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

#### Article 6 : Application du présent règlement aux situations et constructions existantes.

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

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

#### Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

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

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

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

La commune entend voir se réaliser progressivement une mise aux normes des routes privées de la commune.

La réalisation de ces travaux se fait en fonction de l'intérêt général et de la volonté des propriétaires à l'occasion des partages.

La commune souhaite que la gestion de la route de ceinture, qui est de la compétence du Pays, soit différenciée en fonction de l'environnement traversé (nature de l'habitat, densité, nature des usagers ..).

A cet effet il est demandé que l'aménagement de l'emprise de la route dans les zones urbaines UB soit traité comme une chaussée urbaine.

Le stationnement et l'arrêt des véhicules doivent y être traités par une signalisation éventuellement complétée par des équipements publics.

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

**Article 10 : Stationnement.**

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

Si des établissements existants ne disposent pas des installations suffisantes pour assurer la sécurité des usagers, ils doivent dans un délai de un an à compter de la date d'application du présent règlement, déposer à la mairie les dossiers visant à améliorer la situation existante.

S'il était estimé que la nature des risques encourus par les usagers ou la clientèle sont incompatibles avec le maintien de l'activité, il peut être mis fin aux troubles par une limitation de l'usage ou la fermeture définitive de l'établissement.

**Article 11 : Distribution postale.**

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

**Article 12 : Collecte des ordures et déchets.**

La commune souhaite que les systèmes de collecte individuels ou collectifs soient présents dans les zones d'habitat (UB, UC, UD, UE, US et UT). La collecte en zone NCA n'est que partielle en fonction de l'accessibilité des sites habités aux véhicules de collecte et au coût de ramassage.

A ce titre, la mise en place des bacs doit se faire sur des espaces aménagés accessibles aux camions de collecte, en dehors de ces heures ils sont stockés à l'intérieur des propriétés à l'abri des regards et dans des conditions d'hygiène minimales.

Des points de collecte pour apport volontaire sont mis en place dans les zones urbanisées. La commune souhaite que la population profite de ces installations pour y déposer les déchets autres que ménagers.

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

**Article 13 : Servitudes.**

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

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

**Article 14 : Ouvrages techniques d'intérêt public.**

La mise en place de pylônes et autres infrastructures dans la commune est possible. Toutefois l'intérêt général et la protection des paysages devront être pris en considération dans la conception des ouvrages.

En cas de trop fort impact le projet devra être modifié ou déplacé pour permettre le maintien de la qualité des sites.

**Article 15 : Protection des sites archéologiques ou légendaires.**

La commune demande que dans le cadre des projets qui sont réalisés sur son territoire des mesures de sauvegarde et de protection des sites légendaires ou archéologiques soient mises en place.

A cet effet un périmètre de 50 m est institué autour des sites, à l'intérieur de celui-ci toute opération devra être soumise à l'agrément du service chargé de la protection de la culture polynésienne.

Des mesures de sauvegardes ou compensatoire pourront être demandées en fonction du bilan de l'analyse du dossier.

**Article 16 : Prévention des risques naturels.**

Suite aux événements tragiques qui l'ont frappé en 1998, le pays a souhaité mettre en place des plans de prévention des risques naturels pour protéger les biens et les personnes.

Ces risques sont présents dans la commune de Pajara et sont reportés sur les plans des servitudes.

Les informations qu'ils comportent sont évolutives et susceptibles de remise en cause en fonction de l'état de la connaissance du milieu ou des travaux qui sont réalisés.

**Article 17 : Droit de préemption.**

La commune souhaite se constituer une réserve foncière destinée à la réalisation de ses opérations.

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

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

Le Pays se voit attribué un droit de préemption pour toutes les terres situées en zone NDd qui correspondent aux terres inexploitablees en bord du lagon, demande formulée par la Direction de l'environnement. L'objectif du Pays est de rendre accessible ces terres aux familles des quartiers tout en assurant leur entretien.

Le Pays dispose également d'un droit de préemption sur les terres agricoles de la zone NCA, il vise à redonner aux agriculteurs des terres mises à la vente par leurs propriétaires actuels qui ne souhaitent plus poursuivre leur activité.

## TITRE II - PRESENTATION DES ZONES

### Chapitre : 1

#### Zone UB (Zone urbaine)

##### Définition :

Cette zone représente les cœurs de la vie urbaine dans la commune.

Y sont regroupés les équipements publics, les commerces, les services. L'animation y est permanente. La commune souhaite au travers des mesures prises dans le P.G.A. le renforcement de ces quartiers.

L'habitat y reste de type pavillonnaire, mais avec une densification qui doit permettre de renforcer le caractère urbain de la zone.

La route de ceinture au droit de cette zone doit être réaménagée pour que la sécurité de tous les usagers soit pris en compte.

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

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

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

Afin de pouvoir disposer des moyens pour répondre au manque de logements sociaux dans la commune il est demandé aux lotisseurs de mettre à disposition de la commune, du Pays ou de ces organismes une superficie égale à 25% des terrains aménagés ou des constructions.

### Chapitre : 2

#### Zone UC (Zone hors agglomération)

##### Définition :

Cette zone est destinée à permettre l'expansion des villages existant et de l'habitat sur des terrains sécurisés et aménagés.

Encore à dominante rurale, elle reçoit progressivement un niveau d'équipement public qui doit permettre de faciliter l'installation des logements et équipements liés à son fonctionnement.

Les réseaux publics ont vocation à y être développé (électricité et téléphone), le réseau routier sommaire doit encore y être développé et aménagé.

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

lutte contre le développement des larves de moustiques.

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

L'exploitation des gisements de matériaux dans les propriétés y est interdite (excavation et décapage) car elle est de nature à compromettre l'aménagement des terrains en créant des friches inconstructibles.

L'activité agricole y est présente mais elle fait progressivement place à l'aménagement de quartiers résidentiels.

La commune souhaite dans la mesure du possible y proposer des terrains aménagés pour les propriétaires de terrains inconstructibles.

Afin de pouvoir disposer des moyens pour répondre au manque de logements sociaux dans la commune il est demandé aux lotisseurs de mettre à disposition de la commune, du Pays ou de ces organismes une superficie égale à 25% des terrains aménagés ou des constructions.

### Chapitre : 3

#### Zone UD (Zone rurale)

##### Définition :

Cette zone est formée des terrains où l'agriculture est encore très présente.

Les constructions des agriculteurs, mais aussi des propriétaires se développent en fonction des opportunités et des partages.

Pouvant être accessible en partie par les réseaux publics, il est possible d'y construire sa maison, à condition de s'assurer des conditions de viabilisation encore sommaire.

Les travaux d'aménagement de ces quartiers sont prévus à moyen terme en fonction de l'équipement des quartiers situés en aval.

Proche des rivières car principalement située dans les vallées, cette zone peut être soumise à des risques naturels qu'il convient de vérifier.

L'accessibilité des terrains par tout les temps est un critère qui sera exigé lors du dépôt d'une demande de permis de travaux immobiliers.

L'agriculture pratiquée autour des habitations ne doit pas porter atteinte aux résidents, la pratique de l'élevage intensif n'est pas acceptée, car elle est jugée incompatible avec la densité de l'habitat.

L'emprise des routes des partages des terres doit prendre en considération la nécessité d'assurer le désenclavement des terrains en amont.

### Chapitre : 4

#### Secteurs d'équipement - UE

**Définition :**

La zone UE est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires qui répondent aux besoins collectifs de la population.

Des emprises réservées le sont au titre de :

- L'aménagement des écoles primaires et maternelles de la commune pour des extensions et des régularisation d'emprises ;
- L'extension du cimetière existant ;

**Chapitre : 5****Zone US (Activités)****Définition :**

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

Six (6) sites sont proposés pour permettre un développement de l'emploi dans la commune.

Le premier est situé sur la route d'accès à la mairie et reprend l'emprise d'un ensemble foncier sur lequel est implanté un commerce de matériaux.

Le second reprend l'emprise d'un lotissement industriel réalisé il y a quelques années au-dessus des entrepôts de la commune. Bien que la totalité des lots soient vendus l'activité industrielle y est toujours en développement.

Le troisième est développé sur des terrains en partie propriété privée et en partie propriété du Pays. Actuellement classés en lotissement agricole les terrains du Pays n'ont pas été valorisés par les locataires actuels, ils devront être retirés de son emprise. Située autour de l'abattoir, la commune souhaite que soit développé en priorité sur ce site des activités liées à la transformation des produits issus de la filière viande. La commune souhaite également que cette zone soit un espace intermédiaire entre les élevages qui la borde et les zones urbaines. Les entrepôts de la commune seront à terme transférés sur ce site à son extrémité amont pour une meilleure gestion des accès à la vallée qui est une réserve pour le captage d'eau destiné à la consommation humaine.

Le quatrième reprend la base du terrain actuellement utilisé pour la gestion d'une partie des déchets ultimes. L'objectif de la commune pour cette emprise et les terrains supplémentaires qui y sont rattachés, est de favoriser le développement de filières de traitement de différents déchets au travers d'entreprises privées qui souhaitent développer l'emploi dans des domaines aussi variés que la destruction des encombrants, la reconversion des déchets de construction, la récupération des métaux (ferreux ou non), le compostage des matières d'origine organique, végétale etc. ...

Le cinquième est situé en bord de la route de ceinture à proximité d'une entreprise innovante

dans un secteur d'activité que la commune souhaite voir se développer. Dédiée à l'installation d'entreprises tournées vers la recherche, la valorisation, la transformation des produits agricoles dans les filières de la cosmétiques et des produits de beauté elle fera l'objet de recommandation architecturale destinée à lui donner un caractère particulier destiné à valoriser une filière innovante.

La sixième est liée à un projet industriel déposé par la brasserie de Tahiti pour la création d'une usine d'embouteillage sur des terrains du Pays à proximité du golf international Olivier BREAUD.

Des partenaires sont recherchés pour le développement et la gestion de ces zones (chambre de commerce, Pays, société d'économie mixte, ou promoteurs privés).

**Chapitre : 6****Zone UT (Site touristique majeur)****Définition :**

L'activité touristique dans la commune est concentrée sur deux sites exceptionnels, celui de la plage de surf de la Taharuu avec ses dunes de sable qui sont les plus hautes de Polynésie.

Le second celui du golf international Olivier BREAUD avec ses deux parcours de 9 et 18 trous.

La municipalité attend sur le premier de ces sites un développement de l'aménagement pour offrir aux populations locales, aux touristes et aux professionnels du surf, un site de baignade sécurisé, ouvert toute l'année, sur lequel des compétitions sont organisées.

L'aménagement des espaces verts aux abords des plages doit permettre d'offrir des espaces pour les jeux de plage, les loisirs et la détente.

Une sécurisation de la baignade par l'organisation d'une surveillance et la création de poste de maître nageur sauveteur doit permettre d'attirer sur la commune des visiteurs de passage.

De cette renommée devrait découler des créations d'entreprises dans le domaine de la restauration, des services et de la vente.

La valorisation des plages de la commune s'accompagne d'une politique d'entretien et de respect du milieu naturel. A ce titre la rivière Taharuu fait l'objet d'une protection totale de son lit depuis son embouchure jusqu'à sa source, car c'est de l'état de santé de son lit que dépend le maintien des dunes littorales.

La valorisation du golf est voulue au travers d'une gestion plus globale du site (côté mer et montagne).

La construction d'un ou plusieurs hôtels classés est souhaitée autour d'un ensemble comprenant un port pour des yachts de passages, une marina et des ensembles immobiliers à usage de résidence hôtelière.

**Chapitre : 7****Zone NCA (Zone agricole)**Définition :

La zone NCA est destinée à assurer la conservation ou la mise en valeur agricole d'une importante partie de la commune.

Siège d'entreprises maraîchères de première importance, le plan permet à ces entreprises de sécuriser leurs investissements à long terme.

Les élevages industriels présents sur la commune sont maintenus avec des dispositifs nouveaux qui doivent permettre leur développement à condition que soient prises des mesures visant à réduire les nuisances liées à leur présence.

La présence du seul abattoir industriel de Polynésie est perçue comme une chance et une opportunité pour la création d'emplois dans la commune.

Afin de répondre à la demande de diversification des productions d'importantes surfaces nouvelles sont ouvertes à l'agriculture sur les hauteurs de la commune. Ces espaces devront faire l'objet de programmes de développement de techniques et de cultures, adaptés au relief des terrains, aux conditions d'irrigation.

L'urbanisation de ces espaces sur les hauteurs n'est pas souhaitée dans la mesure où les lots ainsi mis en culture resteront difficiles d'accès et hors de portée des réseaux publics.

Afin de favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables, la commune entend permettre l'installation d'unités de production en zone agricole dans la mesure où ces unités permettront aux propriétaires de trouver une possible reconversion de leur terre en évitant de les urbaniser.

**Chapitre : 8****Zone NDd (zone littorale)**Définition :

La zone NDd regroupe un ensemble de parcelles situées sur le littoral de la commune. Propriétés privées ou publiques, elles sont parfois naturellement plantées d'arbres.

Situées entre la route de ceinture et le lagon (domaine public routier et domaine public maritime), les parcelles sont exposées aux fortes houles et sont de ce fait inondable.

Elles sont toutes inconstructibles au regard de la réglementation existante, car trop petites et ne peuvent faire l'objet d'aménagement compte tenu des risques encourus en cas de montées des eaux.

L'objectif de leur classement est de protéger le littoral, tout en favorisant un usage public par les populations locales ou les visiteurs en y évitant les constructions.

Le droit de propriété de chacun y est maintenu, un droit de préemption est mis en place pour favoriser la gestion et la valorisation de ces espaces par le conservatoire du littoral en cas de vente de ces parcelles par les propriétaires (demande formulée par la Direction de l'environnement).

L'aménagement de ces terrains doit permettre le maintien des vues directes sur le lagon depuis la route de ceinture.

La commune souhaite que les propriétaires de ces terrains signent des conventions d'usage avec la commune ou le Pays pour permettre l'accès au lagon des populations riveraines et des visiteurs. En contre partie, des collectivités s'engagent à entretenir, aménager et planter ces sites en dehors de tout usage commercial.

La mise en gestion de ces sites à des associations de défense de la nature est possible en fonction des projets présentés et de l'intérêt de leurs projets pour la collectivité.

**Chapitre : 9****Zone NDb (moyenne montagne)**Définition :

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

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

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

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

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

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

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

Les terrassements sont très limités car l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur. Ils restent toutefois possibles si leur réalisation conditionne la mise en sécurité des installations implantées en aval ou la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux publics. Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager est fourni à l'appui du dossier de terrassements pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.

## Chapitre : 10

### Zone NDF (zone de haute montagne)

#### Définition :

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

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

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

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

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

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

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

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

La chasse est possible dans la zone sous réserve de respecter le règlement adopté par le conseil municipal qui interdit l'usage des chiens.

## Chapitre : 11

### Zone NA

#### (Future zone d'urbanisation)

#### Définition :

La zone NA est regroupe des parcelles de terres privées que la commune souhaite étudier pour y envisager un développement de l'habitat.

Pour permettre la mise en place des études il est demandé aux propriétaires de participer au projet sous la forme d'un apport volontaire des terrains qui feront l'objet d'une convention avec la commune.

Un projet global d'urbanisation des espaces sera mis à l'étude avec une évaluation de son coût.

En fonction de ces résultats, la commune et les propriétaires rechercheront les moyens financiers, techniques et humains pour réaliser les opérations.

L'objectif de la commune est ici d'aider les propriétaires à valoriser leur terre, tout en permettant à la commune de disposer en contrepartie des emprises nécessaire à l'installation d'équipements publics.

La construction de logements ouverts à toutes les catégories sociales de la commune reste un des enjeux de ce programme.

Dans la mesure où les études démontreraient que l'urbanisation de ces terrains est impossible, des propositions seront faites aux propriétaires pour rechercher des pistes de valorisation de leur patrimoine.

## Emprises réservées

### ROUTES

#### Généralités.

La commune souhaite développer le réseau routier dans les différents quartiers pour permettre une amélioration des services à la personne (collecte des déchets, transports, commerces etc. ...).

Le maillage des quartiers doit permettre d'éviter aux habitants d'emprunter la route de ceinture pour se rendre dans les commerces et les écoles.

La dénomination des routes, dans la commune est un objectif à terme, ainsi que la numérotation des lieux de résidence pour permettre la distribution postale à domicile et une meilleure identification des habitants.

#### Route de liaison inter quartiers.

Une route de liaison inter quartiers d'une longueur de 10 300 mètres permet la création d'un axe de développement des terrains situés en pied de colline. Une piste cyclable d'une emprise minimale de 3 mètres borde cet axe de développement, elle relie les différents sites scolaires de la commune avec les quartiers. Planté d'arbres, cet axe est aussi équipé d'un parcours de santé pour permettre à la population locale de pratiquer la course à pied dans un site protégé.

#### Routes secondaires.

Quelques créations de routes sont envisagées pour permettre de connecter des voiries existantes, des alignements sont proposés sur des voies jugées trop étroites ou susceptibles de se voir amputer d'une partie de son emprise.

L'élargissement des routes n'est pas un objectif à terme dans la mesure où la circulation sur ces axes peut être organisée en fonction du trafic et de son évolution à simple ou double sens de circulation.

La création de trottoirs dans un rayon de 500 mètres autour des établissements scolaires sur les itinéraires les plus fréquentés est un objectif du plan.

#### Route de ceinture.

L'aménagement de la route de ceinture est demandé en priorité dans la zone UB et à proximité des écoles. Les travaux à réaliser devront permettre un enfouissement progressif des réseaux pour faciliter la mise en place d'une végétation haute le long des itinéraires piétons.

Le drainage latéral de la chaussée est mis en souterrain et conçu sur la base d'un matériel moderne et adapté.

Le stationnement latéral le long de la route de ceinture est géré dans des espaces aménagés à cet effet.

La vitesse de transit des véhicules dans ces espaces est ramenée à une vitesse maximale de 50 km/H.

Les principaux carrefours de la commune sont traités par des techniques modernes qui permettent de les sécuriser (ronds points, feux tricolore, mise en place de refuges etc. ...).

#### Accès au lagon.

Les accès à la mer reportés sur les plans sont balisés pour permettre aux usagers de les identifier.

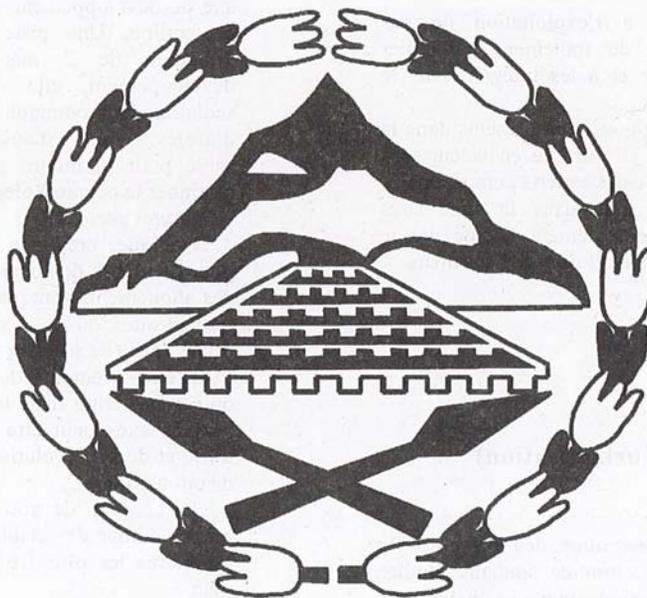
---

# Commune de PAPARA

---

## REGLEMENT

(Pièce n°2/7)



## PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

Dossier à présenter pour approbation définitive

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Définition des termes techniques employés.

Accès : point d'entrée des véhicules sur une propriété.

Acrotère : élément vertical de toiture en bordure d'une toiture terrasse.

Alignement : limite fixée par l'autorité publique chargée de la gestion du réseau routier qui détermine la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Architecture polynésienne : architecture mettant en œuvre des matériaux naturels locaux pour la couverture (niau ou pandanus) ou les murs et faisant référence à des formes utilisées par les Polynésiens pour construire leur habitat.

Architecture tropicale : architecture faisant appel à une typologie d'éléments (vérandas, frises, corniches ...), de matériaux, de couleurs, de formes et de proportions adaptées à un milieu tropical humide permettant la conception de bâtiments répondant aux modes de vie (recherche de fraîcheur, d'aération naturelle ...).

Bande de roulement : voir chaussée.

Chaussée : zone de circulation des véhicules, piétons ou usagers de la voie.

Clôture : ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.

Construction : ensembles des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage, à l'exception des clôtures.

Desserte : qui permet l'accès à une propriété.

Distance : mesure horizontale entre l'élément construit hors sol et une limite de propriété ou un autre bâtiment.

Domaine public routier communal : ensemble des routes et voiries publiques communales.

Domaine public routier du pays : ensemble des routes et voiries publiques du pays.

Domaine public fluvial : ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du pays.

Domaine public maritime : ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du pays.

Domaine public communal : ensemble des espaces publics qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.

Domaine public du pays : ensemble des espaces publics qui sont propriétés du pays et ouverts au public.

Emprise au sol : voir surface construite.

Emprise (voirie) : largeur maximale d'une voirie, comprenant la chaussée, les fossés, les accotements.

Etablissement classé : qui figure dans la nomenclature (liste) des installations soumises à autorisation ou déclaration de la délégation à

l'environnement pour son installation et son exploitation.

Etablissement recevant du public (E.R.P.) : bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).

Etage : ensemble des pièces situées à une altitude supérieure à celle du terrain.

H : Hauteur d'une façade quelconque d'un bâtiment.

H/2 : moitié de la hauteur d'une façade d'un bâtiment.

Ha et Hb : hauteur d'une façade d'un bâtiment A par rapport à un second bâtiment B sur un même terrain.

Hauteur : dimension verticale d'une façade mesurée en son milieu (par tranche de 20 m), à l'aplomb de sa projection au sol.

Hors œuvre : qualifie une mesure ou une surface mesurée à partie de la face externe des murs extérieurs, faite à un mètre de hauteur au-dessus des planchers finis, elle ne comprend pas les balcons, terrasses et éléments de construction non clos.

Implantation : localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.

Limite de propriété : ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.

Morcellement : partage d'une propriété et création de nouvelles parcelles.

Mur bahut : mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siège.

Néant : est utilisé lorsqu'il n'y a pas de règle propre à la commune, il convient dans ce cas de se reporter au code de l'aménagement et à ses prescriptions.

Niveau : ensemble des pièces d'habitation situées sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 1,80 m.

Partage : action de diviser un terrain en portions lors d'une vente ou d'une succession.

Prospect : distance imposée par l'administration entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain.

Réseaux : ensemble des canalisations, ligne électrique, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.

Rez-de-chaussée : ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).

Site propre : ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.

Servitude : charge qui grève un bien, au profit d'un autre propriétaire.

Surface construite : contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,20m, la surface construite comprendra la projection verticale sur

le sol de ces éléments diminuée de 1,20 m (zone franche).

**Toiture** : ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.

**Urbain (es)** : Qui est de la ville, des villes.

**Article 2 : Champ d'application territorial du plan.**

Le plan général d'aménagement (P.G.A.) s'applique à la totalité du territoire de la commune de PAPARA.

En dehors du territoire communal, les orientations figurant dans ce plan et concernant le domaine public maritime sont données à titre indicatif, réglementairement, elles relèvent du domaine territorial.

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

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

2 - S'ajoutent aux règles propres du P.G.A., les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.

3 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du P.G.A. de PAPARA ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan (article D.114-1 du code de l'aménagement).

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

**Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.**

1 - Le P.G.A. est divisé en zones auxquelles s'appliquent des prescriptions précises définissant :

- le caractère de chaque zone, les types d'occupation et d'utilisation interdites ou soumises à des conditions spéciales ;
- les conditions de créations des accès et voiries ;
- les conditions de desserte par les réseaux ;
- les caractéristiques des parcelles ;
- les servitudes et prescriptions diverses à respecter (alignement par rapport aux voies, aux limites, implantations des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement des véhicules, espaces libres et plantations).

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

3 - Le territoire couvert par le P.G.A. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage (n°134 à l'échelle 1/20 000<sup>ème</sup>, n°134-Ea et n°134-Oa, réalisés à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>).

Le découpage du territoire communal comprend douze (12) zones ou secteurs, à savoir :

- zone UB à densité urbaine moyenne pour les zones dites de centre ville ;
- zone UC, située hors des agglomérations elles en sont les extensions naturelles ;
- zone UD, située en milieu rural ;
- secteur d'équipement UE qui permettent l'implantation d'infrastructures publiques ;
- secteur US, destiné à favoriser la création d'industries et d'entreprises ;
- zone UT, zone touristique destinée à protéger des sites à fort potentiel touristique ;
- zone NCA, destinées à l'agriculture mais aussi à l'élevage intensif ;
- zone NDd, destinée à protéger le littoral de la commune et à favoriser l'accès au lagon des populations ;
- zone NDb, constituée des bassins versants et des collines en surplomb des zones d'habitat ;
- zone NDF constituée des terrains naturels en haute montagne hors de portée de tout aménagement ou occupation (altitude minimale 600 mètres) ;
- zones NA, constituées de terrains où des études doivent permettre de déterminer les conditions de leur urbanisation.

4 - Figurent également sur les plans des emprises réservées, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, la liste des emplacements étant portée sur les plans n°134-Eb et n°134-Ob réalisés à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>.

5 - Figurent également sur les plans des servitudes, les contraintes imposées par des règlements extérieurs à la procédure du P.G.A. (prévention des risques naturels notamment), plans n°134-Ec et n°134-Oc réalisés à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>.

**Article 5 : Adaptations mineures.**

Les règles et servitudes définies dans le présent Plan Général d'Aménagement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures des articles 2 à 13 du titre II relatifs aux règlements des zones rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Elles peuvent l'être également pour des projets de construction de formes architecturales traditionnelles. Elles font dans tous les cas l'objet d'un avis motivé du Maire.

**Article 6 : Application du présent règlement aux situations et constructions existantes.**

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles.

**Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.**

La pose et l'installation des panneaux publicitaires en bordure des voies ou dans les propriétés sont réglementées. Ils doivent se conformer au cahier des charges communal.

Dans l'attente de sa mise au point, toute mise en place sera soumise à l'agrément préalable des autorités communales.

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

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

- pièce n°1, Rapport de présentation ;
- pièce n°2, Règlement ;
- pièce n°3, Plan de zonage n°134 de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°4, Plan de zonage n°134-Ea de la partie Est de la commune, à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°5, Plan des emprises réservées n°134-Eb de la partie Est de la commune, à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°6, Plan de zonage n°134-Oa, de la partie Ouest, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°7, Plan des emprises réservées n°134-Ob, de la partie Ouest de la commune, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;

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

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

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

**Collecte des eaux de ruissellement( égout) :**

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

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

**Fossés :**

La mise en place de fossés maçonnés est recommandée en zone urbaine UB et UC lorsque l'habitat y est dense. Les fossés en terre doivent être limités aux zones peu habitées ou faciles d'accès pour les équipes d'intervention.

**Trottoirs :**

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

**Bande de roulement :**

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement d'un véhicule ordinaire est fixé à 2,00 mètres pour un trafic faible à moyen et 2,50 mètres pour une circulation normale (ou de camion), avec une présence répétée de vélos ou de piétons sans site propre (secteur d'agglomération ou route bordée de places de stationnement).

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

**Aménagement des voies :**

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

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 50 m de longueur, sauf si les conditions topographiques l'imposent.

Au-delà d'une longueur de 50 m, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 16 mètres permettant le retournement aisé des engins de secours, de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif après agrément.

En fonction de la nature du relief, des projets d'aménagement des réseaux routiers pourront être conçus en dehors du tableau des recommandations pour limiter leur impact sur le milieu naturel, sous réserve que les conditions de dessertes soient jugées suffisantes et en rapport avec le trafic à venir.

**Pistes ancestrales :**

Les pistes ancestrales préexistantes à la mise en place du Plan Général d'Aménagement sont un patrimoine communautaire qu'il convient de respecter et d'entretenir.

Utilisée par les chasseurs, les agriculteurs, les randonneurs et divers usagers, elles sont reconnues pour leur intérêt économique, culturel, touristique et historique.

Elles sont placées sous l'autorité du Pays.

Responsabilité	Dénomination	Emprise (minimale)	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
Voies territoriales	R. de C. en agglomération ou à proximité des écoles	12 mètres	6,00 m	3,00 m	•
	Route de ceinture	12 mètres	6,00 m	•	•
Voies communales	Route d'urbanisation des quartiers existants	6 mètres	4,00 m	•	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	8 mètres	5,00 m	1,00 m	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	9 mètres	6,00 m	1,00 m	•
Voies privées	un à 5 logements	5 mètres	3,50 m	•	•
	5 à 10 logements	8 mètres	5,00 m	•	•
Voies diverses	Chemin d'exploitation	8 mètres	4 mètres	•	•
	Chemins ruraux	8 mètres	5 mètres	•	•
	Sentiers de randonnées	•	•	•	•
	Accès à la mer	•	•	•	•

Tableau 1 : Recommandations concernant les normes des voiries à double sens de circulation et des équipements annexes, commune de PAPARA.

**Article 10 : Stationnement.**

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

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

Il doit alors justifier, soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement.

A défaut de cette solution, il s'engage à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation. Chaque projet d'utilisation du sol ou construction comprend la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement, aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

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

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

**Normalisation des places de stationnement.**

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 m<sup>2</sup> par véhicule particulier pour le calcul de leur emprise place de stationnement et circulation. Les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement sont 2,50 m x 5,00 m.

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

- deux places dites « résidents » pour un logement ;
- une place dite « visiteurs » pour trois logements ;
- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins etc. ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour trois chambres d'hôtel ;
- une place pour deux lits d'hospitalisation ;
- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher dans les établissements recevant du public ou une place pour 5 places assises ;
- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement.

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

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement soient utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés et sous réserve de justifier d'accords négociés entre les propriétaires.

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

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

**Article 11 : Distribution postale.**

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

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

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

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

Pour les immeubles collectifs ou professionnels, les batteries de boîtes aux lettres sont implantées dans le hall d'entrée ou dans une pièce réservée au service du courrier dite « local postal » située au rez-de-chaussée. L'accès des installations est libre pour les préposés de la distribution.

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

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

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

**Normes techniques :**

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

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

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

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

**Article 12 : Collecte des ordures et déchets.**

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

Pour les immeubles collectifs, l'aménagement de locaux techniques est obligatoire. Ils permettent un

accès facile aux camions de collecte et sont revêtus de matériaux rendant facile leur entretien.

Pour les restaurants et autres établissements où la part de déchets putrescibles est significative, l'aménagement de locaux de stockage climatisés est obligatoire.

**Article 13 : Servitudes.**

Tous les travaux le long des réseaux publics décrits ci-dessous seront soumis à déclaration préalable auprès des délégataires de services publics, à savoir :

1) - Eau

Le long des réseaux de distribution d'eau potable sur une emprise de deux mètres (2,00 m) de large de part et d'autre de la canalisation.

2) - Electricité.

Le long des réseaux de distribution ou de transport d'énergie sur une emprise de cinq mètres (5,00 m) pour les réseaux aériens et de deux mètres (2,00 m) pour les réseaux souterrains de part et d'autre des installations.

3) Télécommunications.

Le long des réseaux sur une emprise de cinq mètres (5,00 m) pour les réseaux aériens et de deux mètres (2,00 m) pour les réseaux souterrains de part et d'autre des installations.

**Article 14 : Ouvrages techniques d'intérêt public.**

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

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

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

**Article 15 : Protection des sites archéologiques ou légendaires**

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine culturel de la commune aucune intervention foncière ou immobilière à entreprendre à proximité (moins de 50 mètres) des zones archéologiques portées sur le plan des servitudes du plan général d'aménagement, ne peut être réalisée sans consultation préalable du service de la culture, qui fixera en tant que de besoin les règles et servitudes d'utilisation du sol et de construction justifiées par le caractère du site.

Dans le cadre de l'instruction des permis de travaux immobiliers à réaliser dans la commune, les demandeurs devront joindre à leur dossier une déclaration sur l'honneur (formulaire disponible à la mairie) attestant de la présence ou non de vestiges archéologiques à proximité de leur projet (moins de 50 mètres).

**Article 16 : Prévention des risques naturels**

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

L'utilisation des sols concernés devra être conforme au cahier des recommandations joint en annexe et au règlement de la zone dans laquelle elle est implantée.

L'évolution de ses servitudes est possible en fonction de la connaissance des risques ou de la réalisation de travaux.

Elle est placée sous l'autorité du Pays.

**Article 17 : Droit de préemption**

**Commune :**

Un droit de préemption est créé au profit de la commune, il porte sur la totalité des terres quelques soit leur classement.

**Pays :**

Un droit de préemption est créé au profit du Pays à la demande de la direction de l'environnement en ce qui concerne la protection et l'aménagement du littoral. Il porte sur la **zone NDd** qui regroupe des terrains réputés inconstructibles et dangereux au regard de leur exposition aux risques de submersion en cas de fortes houles.

Un droit de préemption est créé au profit du Pays à la demande du service du développement rural. Il concerne les terrains situés en **zone NCA** (agricole). Elle a pour but de préserver de l'urbanisation les terres à potentiel agricole tout en favorisant leur utilisation par les agriculteurs.

**Article 18 : Protection des points de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine.**

Il est instauré des servitudes de protection dit de périmètre rapproché autour des points de prélèvement d'eau, que ce soit des captages au fil de l'eau, des forages ou des captages de sources.

Les recommandations liées aux mesures de protection sont celles définies par l'hydrogéologue responsable de leur étude. Elles sont susceptibles d'évolution en fonction de la connaissance des risques et de la nature des interventions humaines.

Leur mise en œuvre est placée sous la responsabilité du service responsable du réseau d'alimentation en eau potable.

Une délibération du conseil municipal adopte le règlement relatif à ces servitudes en fonction du rapport des techniciens.

La direction de l'environnement et le service d'hygiène sont obligatoirement consultés dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de protection.

En l'absence de règlement adopté par le conseil municipal, tous les projets inscrits à l'intérieur de ces périmètres sont soumis pour avis à la direction de l'environnement et au centre d'hygiène et de santé publique.

La mise en place de ces mesures de protection peut se faire ou être adaptée en dehors de la procédure de mise en œuvre du plan général d'aménagement de la commune à l'initiative des acteurs concernés par la politique de l'eau et de la santé des populations.

## Chapitre 1

### UB (zone urbaine)

#### Définition :

Elle est constituée des quartiers les plus denses de la commune. Elle reçoit des habitations, des équipements, des commerces, des entreprises de services, des établissements liés à l'activité touristique et des petites industries non nuisantes à leur environnement humain.

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

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

1. Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce, artisanat, bureaux, services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 2 ;
2. Les lotissements à usage résidentiel, les groupes d'habitation sous réserve que leur programme de réalisation prévoit une quote-part de 25% des lots ou logements, destinés soit à la vente ou à la location, pour les catégories sociales défavorisées en accord avec les services du Pays ou de la commune. En cas de refus du Pays de se porter acquéreur la commercialisation des lots ou logements est libre ;
3. 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, poussières...);
4. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager et sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux garantisse l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
5. Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;

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

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

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
2. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent ;
5. Les logements collectifs ou en bande (au-delà de deux logements).

#### Article UB 3 : Accès et voirie

##### Accès :

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

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

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

##### Voirie :

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

La mise en place d'un revêtement est obligatoire pour toutes opérations de lotissement.

#### Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

##### Alimentation en eau :

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

Pour toute construction ou installation recevant du public, une note technique détaille la gestion de l'eau à usage domestique, précise les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

##### Assainissement :

Si la nature du sol le permet, les constructions ou installations comportent un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### Eaux pluviales :

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

L'aménagement des rivières, ruisseaux et autres fossés traversant la zone UB a forte image urbaine doit être régulier et adapté au contexte.

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

La collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement est obligatoire pour toute les constructions et surfaces extérieures aménagées.

Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

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

Electricité - Téléphone- Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

#### **Article UB 5 : Caractéristiques du terrain**

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

- avoir une forme permettant l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètres ou une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites, hors emprises des routes et servitudes existantes après normalisation ;

- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une emprise minimale de 3 mètres ;

- permettre de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement ;

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance D de l'emprise de la voirie, définie par la formule  $D=H$  avec un recul minimal au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

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

Les éléments techniques (machineries d'ascenseurs ...), dispositifs de lutte contre la propagation des incendies et les clochers ne sont pas pris en considération dans le calcul du recul, ils sont assimilés aux règles de recul du corps de bâtiment.

#### **Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative acquise d'office sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

Dans les autres cas les constructions et les terrassements doivent s'implanter suivant la formule  $D=H$  avec un recul au moins égale à 4,00 mètres de la limite séparative.

Pour les établissements recevant du public comportant trois niveaux, la règle de recul est  $D=H/2$  pare rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions implantées en limite séparative, le traitement des pignons laissé à la vue doit faire l'objet d'un traitement de surface de qualité.

Les éléments techniques (machineries d'ascenseurs ...), dispositifs de lutte contre la propagation des incendies et les clochers ne sont pas pris en considération dans le calcul du recul, ils sont assimilés aux règles de recul du corps de bâtiment.

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

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

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

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

#### **Article UB 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 30% de la superficie du terrain.

L'emprise maximale au sol des bâtiments à usage commercial, d'entrepôt ou d'atelier si ceux-ci ne sont pas équipés de logement, mesurée au niveau de l'enveloppe formée par les éléments porteurs de la construction est de 50% de la surface de la parcelle.

#### **Article UB 10 : Hauteur des constructions**

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2), soit R+1 pour les maisons à usage d'habitation et les commerces.

Au-delà de la zone dite des 50m reportée sur les plans côté montagne, le nombre de niveau hors sol autorisé est fixé à trois (3), soit R+2.

Les établissements recevant du public, sous réserve d'un traitement particulier de leur aspect et des espaces extérieurs laissés libres, peuvent comporter trois(3) niveaux, soit R+2.

Les éléments techniques (machineries d'ascenseurs ...), dispositifs de lutte contre la propagation des incendies et les clochers ne sont pas pris en considération dans le calcul du nombre de niveaux.

**Article UB 11 : Aspect extérieur**

Les constructions ont un style et une architecture adaptés au climat tropical et bénéficient d'un traitement de qualité. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

**Traitement des façades :**

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

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

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

Les projets de construction doivent prévoir s'ils en sont équipés, l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante, et soient masqués à la vue. Les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration sont prévus.

**Clôtures :**

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

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

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

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 construction de clôture opaque en limite de propriété côté lagon est interdite.

**Article UB 12 : Stationnement**

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

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

**Article UB 13 : Espaces libres et plantations**

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celle-ci doit être fréquemment entretenue.

L'aménagement de la propriété est conçu pour permettre à l'eau de s'écouler jusqu'au lagon ou vers le réseau de collecte.

Dans les constructions collectives ou recevant du public sont prévus des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets. Ces

dispositifs permettent de masquer à la vue les containers.

En cas de constructions ou d'aménagement de terrains pouvant recevoir de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10% de la superficie du terrain, sa superficie minimale étant de 800 m<sup>2</sup> pour les lotissements.

Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Dans le cas des immeubles collectifs implantés en centre ville la superficie totale des espaces verts doit représenter 50% de la superficie de la parcelle.

**Chapitre 2****UC (Zone hors agglomération)****Définition :**

Cette zone est destinée à recevoir essentiellement de l'habitat individuel avec une densité plus faible. Les constructions doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriétés.

L'activité y est présente avec également la présence d'une agriculture respectueuse de l'environnement. Le maintien de la végétation préexistante est recherché, la plantation d'arbres est encouragée.

La desserte des terrains est assurée au travers d'un réseau routier en développement, le drainage des sols se fait encore à partir de fossé à ciel ouvert.

**Article UC 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis**

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

1) Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC 2 ;

2) Les lotissements à usage résidentiel, sous réserve que leur programme de réalisation prévoit une quote-part de 25% des lots ou logements, destinés soit à la vente ou à la location, pour les catégories sociales défavorisées en accord avec les services du Pays ou de la commune. En cas de refus du Pays de se porter acquéreur la commercialisation des lots ou logements est libre ;

3) Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;

4) Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;

5) Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux respecte l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

**Article UC 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

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

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

2) Les 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 ;
- 3) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
  - 4) Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
  - 5) La présence d'animaux en nombre, source de nuisances (odeurs, bruit etc. ...) par rapport au voisinage ;
  - 6) Les logements collectifs ou en bande (au-delà de deux logements).

#### **Article UC 3 : Accès et voirie**

##### Accès :

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

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

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

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

##### Voirie :

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

#### **Article UC 4 : Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau :

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

##### Assainissement :

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

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

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

##### Eaux pluviales :

L'ensemble de la zone doit disposer progressivement d'un réseau de collecte des eaux de

pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert.

Les ruisseaux et fossés traversant la zone sont progressivement maçonnés et régulièrement entretenus.

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

Des dispositifs de stockage destinés à favoriser l'utilisation des eaux de pluie sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

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

##### Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

##### Eclairage :

L'installation de l'éclairage d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation.

#### **Article UC 5 : Caractéristiques du terrain**

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

- avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup> hors emprise des routes de dessertes et servitudes susceptibles d'être présents sur le site ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une largeur minimale de 3 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

#### **Article UC 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La construction doit s'implanter à une distance D de l'emprise de la voirie, définie par la formule  $D=H$ , avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise de la route de ceinture et 4 mètres de l'emprise des autres voies.

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

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

#### **Article UC 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté.

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

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

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

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

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

**Article UC 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

**Article UC 10 : Hauteur des constructions**

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2), soit R+1 pour les maisons à usage d'habitation et les commerces.

Au-delà de la zone dite des 50m reportée sur les plans côté montagne, le nombre de niveau hors sol autorisé est fixé à trois (3), soit R+2.

Les éléments techniques (machineries d'ascenseurs ...), dispositifs de lutte contre la propagation des incendies et les clochers ne sont pas pris en considération dans le calcul du nombre de niveaux.

**Article UC 11 : Aspect extérieur**

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

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

**Clôtures :**

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

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

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

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

**Article UC 12 : Stationnement**

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

La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

**Article UC 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés**

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

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10% de la superficie du terrain loti, sa superficie minimale est de 1000 m<sup>2</sup>.

Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

## Chapitre 3

### UD (Zone rurale)

**Définition :**

Cette zone reçoit un habitat à faible densité généralement diffus, elle est proche des zones agricoles ou du milieu naturel.

Elle est essentiellement destinée à recevoir l'habitat individuel des propriétaires.

**Article UD 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis**

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

- 1) Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UD 2 ;
- 2) Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 3) Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux respecte l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
- 4) Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat.

**Article UD 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article UD1 précédent, ainsi que:

- 1) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 2) La création de lotissement à usage résidentiel ou agricole ;
- 3) La construction de logements collectifs ou en bande (nombre supérieur à deux) ;

- 4) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.

**Article UD 3 : Accès et voirie**

**Accès :**

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

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

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

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

**Voirie :**

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

**Article UD 4 : Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau :**

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

**Assainissement :**

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

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

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

**Eaux pluviales :**

La collecte des eaux de pluie et de ruissellement est conçue en matériaux étanches, maçonnés et totalement couverts. Les réseaux sont connectés au réseau public disponible à proximité (ruisseau, fossé etc. ...).

Les ruisseaux et fossés traversant la zone sont régulièrement entretenus.

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

Des dispositifs de stockage destinés à favoriser l'utilisation des eaux de pluie sont imposés en fonction

du bilan hydrique du projet et des moyens d'alimentation en eau du projet.

**Electricité - Téléphone - Autres réseaux :**

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

**Eclairage :**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est recommandée le long des voies de circulation.

**Article UD 5 : Caractéristiques du terrain**

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

- avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup> hors emprise des routes de dessertes et servitudes susceptibles d'être présents sur le site ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une largeur minimale de 3 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 3 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

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

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

**Article UD 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si elles font l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté.

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

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

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

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

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës la distance est fonction de la nature de l'usage des locaux. Elle permet l'entretien des espaces

extérieurs et des bâtiments dans de bonnes conditions. Elle permet l'accès et la mise en place de moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risque.

**Article UD 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

**Article UD 10 : Hauteur des constructions**

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2), soit R+1 pour les maisons à usage d'habitation et les commerces.

**Article UD 11 : Aspect extérieur**

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

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

Clôtures :

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

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

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

**Article UD 12 : Stationnement**

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

La conception des aires de stationnement doit se conformer aux normes définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

**Article UD 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés**

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

## Chapitre 4

### UE (Secteur d'équipement)

Définition :

La zone UE regroupe les infrastructures et équipements publics, d'intérêt général de la commune ou du Pays.

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

**Article UE 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis**

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

- 1) Les constructions liées à l'usage de la zone ;
- 2) Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la concession de services des installations et aux activités de la zone ;

**Article UE 2 : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

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

- 1) L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bureaux, de bâtiments d'éducation (bruit, poussières, odeurs ...) ou l'usage de la zone ;
- 2) Les activités d'élevage, agricoles, industrielles ou artisanales non liées aux équipements ou infrastructures publiques.

**Article UE 3 : Accès et voirie**

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

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

**Article UE 4 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent

permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation.

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

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

Eaux pluviales :

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

Les ruisseaux et fossés traversant la zone sont maçonnés et régulièrement entretenus.

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation ouvertes aux automobiles ou aux piétons.

**Article UE 5 : Caractéristiques du terrain**

Néant.

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

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

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

**Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

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

Néant.

**Article UE 9 : Emprise au sol**

Néant.

**Article UE10 : Hauteur des constructions**

Néant.

**Article UE.11 : Aspect extérieur.**

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

Le permis de construire est refusé, où accordé sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Les clôtures seront uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de mur à claires-voies et devront répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies (50% de vide) 1,80 mètre, y compris le mur bahut ;
- Implantation des murs et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par la Direction de l'Équipement ou les services communaux. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;

**Article UE 12 : Stationnement**

L'aménagement de places de stationnement devra être conçu en nombre suffisant pour permettre un accueil des véhicules des enseignants et employés.

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

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

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

La conception des aires de stationnement devra se conformer aux normes définies à l'article 10 du Titre I du présent règlement.

**Article UE 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés**

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

## Chapitre 5

### US (Zone d'activités)

Définition :

Les zones d'activité repérées US, sont réservées au regroupement d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts dont le voisinage est incompatible ou indésirable avec l'habitat.

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

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

- 1) Les constructions ou installations d'activités industrielles, artisanales, commerciales, classées ou non ;
- 2) Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements ou aux services en relation avec les entreprises de la zone et leur personnel ;
- 3) Les constructions à usage de services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités.

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

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

- 1) Les lotissements autres qu'industriels ;
- 2) Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 3) L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 4) L'aménagement de locaux dans des containers ;
- 5) Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues à l'article US 1.

**Article US 3 : Accès et voirie**

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

**Article US 4 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

**Article US 5 : Caractéristiques du terrain**

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

- avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 10 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

La création de parcelles non à l'usage de voirie ou liées à des équipements de réseaux ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respectent pas ces dispositions est interdite.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

Le plan vertical de la façade devra respecter en fonction de sa hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=H/2$ , avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la route principale de la vallée ou la route de ceinture et de 3 mètres pour les autres voies.

**Article US 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Le plan vertical de la façade devra respecter en fonction de sa hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=H/2$ , avec un recul minimal de 5 m.

Des accords de contiguïté pourront être négociés entre riverains, sous réserve de la compatibilité des projets par rapport aux règles de sécurité liées au type de l'activité.

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

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

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

**Article US 9 : Emprise au sol**

Néant.

**Article US 10 : Hauteur des constructions**

Néant.

**Article US 11 : Aspect extérieur**

Les clôtures des propriétés ne pourront être constituées que de grillages posés sur des supports métalliques, sans soubassement maçonné.

Les constructions ou ouvrages devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité quelle que soit leur destination.

Les bardages et autres éléments de construction autres que ceux de la toiture devront faire l'objet d'un traitement d'aspect et de coloration compatible avec le respect de l'environnement de la zone.

L'emploi de bardage bois en teinte naturelle est recommandé.

Le stockage et la préparation des marchandises devront se faire dans le cadre du respect de l'aspect visuel de la zone et de son environnement.

**Article US 12 : Stationnement**

Toutes dispositions devront être prises pour assurer un stationnement des véhicules en dehors des voies de circulation, que ce soient les véhicules légers, lourds ou les deux roues.

Des parkings visiteurs ou clients devront être aménagés en nombre suffisant en fonction des critères de fréquentation des entreprises.

La conception des aires de stationnement devra se conformer aux normes définies à l'article 10 du Titre I du présent règlement.

**Article US 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés**

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

Les aires de stockage extérieures devront être régulièrement entretenues et débarrassées de tout débris végétal ou industriel.

Il sera fait obligation de planter en limite de propriété côté voie des arbres hautes tiges capable

d'assurer un ombrage naturel des routes et façades avant des constructions.

**Chapitre 6****UT (Zone touristique ou de loisirs)****Définition :**

La zone UT correspond à des secteurs situés sur la zone du golf d'Atimaono et en bord du lagon, destinés à recevoir des activités touristiques ou de loisirs.

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

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

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

- 1) Les constructions à usage touristique, culturel, archéologique, de commerce, de loisirs ou de détente ;
- 2) L'habitat dans le cadre de programmes liés au golf ;
- 3) Les constructions de logements liés au fonctionnement et gardiennage des équipements en relation avec les activités touristiques ;
- 4) Les travaux de mise en valeur du site ;
- 5) L'agriculture sous réserve de conserver au site son caractère et son authenticité ;
- 6) Les ouvrages techniques liés à l'équipement des sites publics.

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

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

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

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

**Article UT 3 : Accès et voirie**

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

#### **Article UT 4 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

#### **Article UT 5 : Caractéristiques du terrain**

Néant.

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

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

L'implantation des bâtiments à usage du public dans le cadre des activités touristiques (restaurants, bars ...) peut s'effectuer sans règles minimales de recul par rapport au domaine public maritime.

#### **Article UT 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 m.

#### **Article UT 9 : Emprise au sol**

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

#### **Article UT10 : Hauteur des constructions**

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

Néanmoins lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une hauteur plus élevée peut être admise après présentation de diverses esquisses et avis motivé du maire.

Les constructions implantées en bordure du littoral sur une profondeur de 80 mètres comportent un seul niveau.

#### **Article UT 11 : Aspect extérieur**

Les bâtiments devront présenter une unité d'aspect compatible avec l'environnement général et les vues depuis le lagon.

La construction de murs de clôture est interdite. Sont acceptés les haies vives, et les grillages sans soubassement sous réserve de leur intégration à la masse végétale.

#### **Style polynésien :**

Pour tous les établissements de ce style, l'emploi du pandanus, du niau ou de la tuile de bois massive est obligatoire pour le revêtement des toitures des bâtiments à usage du public.

La pente minimale des toitures devra être de 100%, le traitement à des pourcentages inférieurs de rupture de pente dans les toitures à proximité des rives sur des surfaces limitées est autorisé.

Les constructions annexes ou techniques pourront, sous la condition de ne pas remettre en cause l'harmonie des vues, être recouvertes de tôles ondulées.

La conception de toitures en terrasse béton sera acceptée sous réserve de la mise en place d'acrotères traités en matériaux polynésiens.

Le parement des façades devra privilégier les matériaux naturels (bois, bambou etc. ...).

**Style tropical :**

Pour les établissements conçus dans ce style, l'usage de la tôle ondulée est obligatoire, la pente minimale des toitures est fixée à 25%.

Le traitement général des façades ou éléments de décoration devra intégrer la prise en compte du style dans l'architecture des bâtiments.

**Clôtures :**

Les clôtures donnant sur des voies ou espaces publics seront constituées de haies vives, de grillages, de grillage sur soubassement ou de mur à claires-voies et devront répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 cm ;
- Implantation des clôtures à claires-voies (50% de vide) et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- 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 construction de clôture opaque en limite de lagon est interdite.

La construction de murs antibruit est autorisée sous réserve de respecter un recul minimal de deux mètres (2 m) par rapport aux limites de la parcelle et une hauteur absolue de deux (2) mètres. L'espace laissé entre la limite séparative et l'ouvrage devra faire l'objet de plantations capable de le dissimuler en totalité.

**Article UT 12: Stationnement**

Toutes dispositions devront être prises pour assurer un stationnement des véhicules en dehors des voies de circulation, que ce soient les véhicules légers, lourds ou les deux roues.

Des parkings visiteurs ou clients devront être aménagés en nombre suffisant en fonction des critères de fréquentation des entreprises.

La conception des aires de stationnement devra se conformer aux normes définies à l'article 10 du Titre I du présent règlement.

**Article UT 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés**

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

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

## Chapitre 7

### NCA (Zone agricole)

**Définition :**

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

Afin de favoriser la reconversion des terres en évitant une urbanisation, le développement de fermes solaires y est possible ou tout autre activité en relation avec les énergies renouvelables.

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

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

- 1) Les constructions à usage d'habitat liées aux exploitations agricoles, à la transformation de produits agricoles ;
- 2) Les constructions à usage d'habitat des propriétaires et de leur famille sous réserve d'une accessibilité permanente des logements ;
- 3) Les constructions et installations à caractère culturel, archéologique, touristique ou technique ;
- 4) Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres, équestres, de VTT ;
- 5) Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes utilisées pour l'exploitation des terres agricoles ;
- 6) Les installations liées à la production d'énergies mettant en œuvre des technologies nouvelles dites renouvelables ;
- 7) Les installations liées et les entreprises de production d'énergies dans le cadre d'opération visant à utiliser les énergies renouvelables ;
- 8) Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits.

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

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

- 1) Les lotissements non agricoles ;
- 2) Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
- 3) La location de maison d'habitation ;
- 4) Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
- 5) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre de la collecte ;
- 6) Les carrières, l'extraction de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCA1.

**Article NCA 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès permanent, sécurisé et régulièrement entretenu, à une

voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le caractère permanent et sécurisé de l'accès au logement est obligatoire, il doit permettre aux véhicules de service d'accéder au logement, notamment pour la collecte des déchets.

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

#### **Article NCA 4 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

Toutes les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur.

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

Eau pluviale :

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

La mise en place d'un réseau de drainage des routes et chemins doit être effective pour toute desserte d'un terrain destiné à recevoir une construction.

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

#### **Article NCA 5 : Caractéristiques du terrain**

La superficie minimale des lots créés dans cette zone en dehors de ceux destinés à recevoir des ouvrages techniques ou destinés à être rattaché à un lot existant est fixée à 2 500 m<sup>2</sup>.

La superficie minimale des lots dans les lotissements agricoles est de 5000 m<sup>2</sup>, une étude économique doit permettre de démontrer la viabilité économique du morcellement au regard des projets envisagés.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur à la mise en place du P.G.A. dans la commune (année 1981) sont constructibles sous réserve de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

#### **Article NCA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Les élevages industriels sont implantés à une distance minimale de 50 mètres de l'emprise des voies, des servitudes de passage et du domaine public fluvial.

Une distance minimale de 20 mètres de l'emprise du domaine public fluvial est laissée pour toutes les constructions autres que les élevages.

#### **Article NCA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Les élevages industriels sont implantés à une distance minimale de 50 mètres des limites de propriétés ou des limites des zones d'habitat définies dans le Plan Général d'Aménagement.

Dans la mesure où des activités sont source de nuisances (bruit ou odeur), il est imposé un recul supplémentaire défini en fonction de l'étude d'impact déposé à l'appui de la demande.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=Ha+Hb$ , ou respecter un recul minimal de 6 mètres entre bâtiments techniques et 15 mètres avec un bâtiment à usage d'habitat.

#### **Article NCA 9 : Emprise au sol**

Néant.

#### **Article NCA 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

#### **Article NCA 11 : Aspect extérieur**

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

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

Clôtures :

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

#### **Article NCA 12 : Stationnement**

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

#### **Article NCA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

L'ensemble de la zone est classé en espace à vocation agricole. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation d'arbres est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

Les terrains doivent être protégés de l'érosion par des pratiques culturales ou des dispositifs permettant d'éviter toute dégradation du sol.

Le long des ruisseaux, une bande de végétation haute devra être laissée en place pour assurer la stabilité des berges.

## Chapitre 8

### NDd (Zone littorale)

#### Définition :

La zone NDd regroupe des terrains inconstructibles situés en bord de mer, essentiellement au début de la commune, pour garder des « fenêtres sur le lagon ».

La volonté est de sauvegarder le cadre naturel de ces terrains en excluant la réalisation de constructions afin de conserver ces zones dans leur état actuel. Des aménagements publics légers sont possibles, notamment à usage touristique ou de loisirs pour les populations locales.

#### Article NDd 1 : Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

- 1) Les constructions et installations à caractère culturel ;
- 2) Les constructions et équipements touristiques ou de loisirs ;
- 3) L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- 4) Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

#### Article NDd 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

- 1) Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NDd 1 ;
- 2) Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3) Les défrichements et abatages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 4) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDd 1 ;
- 5) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
- 6) La réalisation de remblais sauf lorsque ceux-ci ont un caractère d'intérêt général et qu'il est démontré qu'ils sont indispensables à la réalisation de l'opération.

#### Article NDd 3 : Accès et voirie

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

#### Article NDd 4 : Desserte par les réseaux

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

#### Article NDd 5 : Caractéristiques du terrain

Néant.

(Code de l'aménagement)

#### Article NDd 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement de la route de ceinture ou du littoral.

#### Article NDd 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=H$ , avec un recul minimal de 5 mètres.

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

Pour toutes constructions de quelque nature que ce soit, le recul entre les constructions sur une même propriété est égal à la somme des prospectifs de chaque bâtiment, avec une distance minimale de 10 mètres.

#### Article NDd 9 : Emprise au sol

Néant.

#### Article NDd 10 : Hauteur des constructions

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

#### Article NDd 11 : Aspect extérieur

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

#### Clôtures :

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

La mise en place de murs pleins est interdit.

#### Article NDd 12 : Stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 10 du présent règlement.

Des parcs de stationnement doivent être aménagés aux points majeurs de fréquentation des plages et du littoral, notamment à proximité des équipements de loisirs. Ils doivent comprendre des emplacements réservés aux deux roues.

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

#### Article NDd 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des

autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## Chapitre 9

### NDb (Zone naturelle de moyenne montagne)

#### Définition :

La zone NDb comprend à la fois des zones intermédiaires entre les secteurs urbanisés et la zone naturelle de haute montagne, des terrains faisant interstices entre différents quartiers, et certains plateaux où une urbanisation n'est pas souhaitée dans un avenir proche.

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

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

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

1. Les constructions et installations à caractère culturel, touristique, de loisirs, ou technique ;
2. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
3. L'agriculture et la sylviculture sous réserve de limiter les terrassements et dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;
1. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment ;
2. Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner des nuisances pouvant causer des dommages et des troubles importants aux personnes et éléments naturels tels que la faune, la flore et les vestiges archéologiques ;
3. Les travaux de terrassement liés à la réalisation des routes de dessertes primaires nécessaire pour la création des accès communautaires aux parcelles.

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

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

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

#### Article NDb 3 : Accès et voirie

La zone NDb est destinée à la conservation de sites naturels tout en permettant une activité humaine limitée.

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

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

#### Article NDb 4 : Desserte par les réseaux

Les terrains de la zone sont situés hors des zones urbanisées, ils ne sont généralement pas desservis par les réseaux publics.

Les constructions sont autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène territoriales et leurs conditions d'utilisation.

#### Article NDb 5 : Caractéristiques du terrain

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>.

Les parcelles devront en outre permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

#### Article NDb 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

#### Article NDb 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

#### Article NDb 9 : Emprise au sol

Néant.

#### Article NDb 10 : Hauteur des constructions

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

#### Article NDb 11 : Aspect extérieur

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

effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

#### Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont exclusivement composées de haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublée ou non d'un grillage. L'usage de murs pleins est interdit.

#### **Article NDb 12 : Stationnement**

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

#### **Article NDb 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

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

## Chapitre 10

### NDF (Zone naturelle de haute montagne)

#### **Définition :**

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

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

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

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

- 1) Les constructions et installations à caractère culturel, touristique, ou technique ;
- 2) Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
- 3) Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
- 4) Les infrastructures et travaux liés aux ouvrages hydrauliques destinés à l'alimentation en eau du réseau d'eau potable de la commune ;
- 5) Les travaux de terrassement liés aux ouvrages précédemment décrits ;
- 6) Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner nuisance ou insalubrité pouvant causer dommages et troubles importants aux personnes et éléments

naturels tels que la faune, la flore et les vestiges archéologiques ;

- 7) L'exploitation de carrières de roches massives dans le cadre de programme proposant un plan de gestion avec à terme une restauration du site.

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

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

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

#### **Article NDF 3 : Accès et voirie**

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

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

#### **Article NDF 4 : Desserte par les réseaux**

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

#### **Article NDF 5 : Caractéristiques du terrain**

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

#### **Article NDF 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

#### **Article NDF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

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

Pour toutes constructions de quelque nature que ce soit, le recul entre les constructions sur une même

propriété est égal à la somme des prospects de chaque bâtiment, avec une distance minimale de 15 mètres.

**Article NDF 9 : Emprise au sol**

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

**Article NDF 10 : Hauteur des constructions**

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

**Article NDF 11 : Aspect extérieur**

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

Les constructions s'adaptent très étroitement au profil du terrain naturel. L'emploi de matériaux de récupération pour la construction de bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit. L'ensemble des éléments construits doit faire l'objet d'un entretien régulier garantissant la bonne tenue dans le temps des constructions.

Clôtures :

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

Les installations techniques liées à l'alimentation en eau peuvent être clôturée en fonction des besoins et du niveau de protection nécessaire.

**Article NDF12 : Stationnement**

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

**Article NDF13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## Chapitre 11

### NA (Future zone d'urbanisation)

**Définition :**

Les zones NA sont des zones naturelles qui sont destinées à être étudiées pour que soit organisée leur devenir à plus ou moins long terme à l'occasion, soit d'une modification du P.G.A. suite à la réalisation d'un plan d'aménagement de détail (P.A.D.), soit de la création d'une zone d'aménagement concerté.

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

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

- 1) Les constructions liées à l'archéologie et au tourisme (refuges) ;
- 2) Les travaux de terrassements liés au développement des opérations définies au présent article ;
- 3) L'agriculture sous réserve d'une exploitation des sols et de la végétation en place sans terrassement ou mouvement de terre ;
- 4) Les travaux de défrichage nécessaire à la mise au point des documents d'aménagement de la zone.

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

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

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

**Article NA 3 : Accès et voirie**

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

**Article NA 4 : Desserte par les réseaux**

La zone NA est une zone de développement futur, les réseaux de distribution en sont absents et non pas vocation à y être développés pour le moment.

**Article NA 5 : Caractéristiques du terrain**

La superficie minimale des lots créés dans cette zone en dehors de ceux destinés à recevoir des ouvrages techniques ou destinés à être rattaché à un lot existant est fixée à 5 000 m<sup>2</sup>.

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

Néant.

**Article NA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Néant.

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

Néant.

**Article NA 9 : Emprise au sol**

Néant.

**Article NA 10 : Hauteur des constructions**

Néant.

**Article NA 11 : Aspect extérieur**

Néant.

**Article NA 12 : Stationnement**

Néant.

**Article NA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

L'ensemble de la zone NA est classé comme espace à protéger.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est interdite.