
Commune de PIRAE

Règlement

(Pièce n°2/5)



PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

Document approuvé par le conseil municipal en date du 23 mars 2011

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

ACCÈS (à un terrain)

Largeur du passage réalisé ou réalisable sur la limite séparant ce terrain de la voie publique ou privée permettant de le desservir.

ACCOTEMENT

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

ACROTÈRE

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

ACTIVITÉ

On distingue :

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

AIRE DE STATIONNEMENT

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

ALIGNEMENT

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

ALTITUDE

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

ANNEXES

Les annexes d'un bâtiment correspondent aux éléments immobiliers suivants :

-Les caves, les dépendances, les greniers, les combles aménageables, les vérandas, les balcons, les remises, les sous-sols et les loggias.

ARBRE « HAUTE TIGE »

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

Bâtiment annexe

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

BAIE

Ouverture dans un mur ou une toiture.

BALCON

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

BOW-WINDOW

Mot anglais : voir oriel.

CHAÎNAGE

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

CHAUSSÉE (bande de roulement)

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

CHÉNEAU

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

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture d'un bâtiment. Par extension, partie du volume intérieur du bâtiment qu'il délimite.

Ce comble peut être aménagé pour recevoir des locaux ou équipements techniques et des locaux habitables sous réserve d'une hauteur minimale sous plafond.

CONTIGUÏTÉ

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

COUPE-FEU

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

COUR ANGLAISE

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

COURSIVE

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

CROUPE

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

DIMENSIONS

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

DISTANCES

Les distances entre constructions ou entre une construction et une limite s'appliquent à partir du plan vertical de chaque façade considérée.

Elles sont mesurées sur un plan de référence horizontal, perpendiculairement à la limite ou au plan de la façade de l'autre construction.

EMPRISE (d'une construction)

Voir Surface construite.

EMPRISE (d'une voie)

Il s'agit de la surface des terrains incorporés au domaine public et sur une partie de laquelle a été ou sera construite une route ou une voie publique. Elle est en général indiquée par une valeur fonctionnelle,

la largeur indiquée étant déterminée en fonction

- d'une ou plusieurs bandes de circulation normalisées pour les véhicules et engins,
- des trottoirs et/ou accotements prévus,
- des fossés éventuels.

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

ENCLAVE

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

ENCORBELLEMENT

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

FAÇADE

Chacune des faces extérieures d'un bâtiment. On peut distinguer :

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

FAÇADE (Plan de)

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

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

FAÎTAGE

Ensemble de la partie supérieure du comble.

FOUILLE

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

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

GARDE-CORPS

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

HAUTEUR (pour une construction) Différence d'altitude mesurée entre le niveau du sol extérieur au pied de la façade de référence et celui du faitage.

HAUTEUR (pour une façade) Dimension verticale d'une façade mesurée depuis le sol aménagé (sans tenir compte d'éventuelles cours anglaises) jusqu'à son point le plus élevé, épaisseur de toiture dans ce plan vertical ou hauteur

d'acrotère (pour une toiture en terrasse) comprise, mais hors les saillies limitées permises par le règlement.

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

ILOT

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

IMMEUBLE COLLECTIF

Bâtiments regroupant plusieurs logements ou activités sous un même toit.

IMMEUBLE INDIVIDUEL

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

On distingue deux types de maisons :

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

INSTALLATION CLASSÉE

Installation relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, suivant les dispositions du livre IV du code de l'aménagement.

ISOLEMENT (Marges d')

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

LOGGIA

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

LOTISSEMENT

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

LOTISSEMENT DÉFECTUEUX

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

MAISON DE VILLE

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

MEZZANINE

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

NIVEAUX (dans un bâtiment) Ensemble des pièces ou locaux d'une construction situés sur le même plan horizontal (hauteur maximale des planchers d'un même niveau 1,80 m.

PAN-COUPÉ

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

PATIO

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

PENTE (d'un terrain)

Valeur donnée en pourcentage du rapport de la dénivelée existant entre le haut et le bas d'un terrain à la valeur de la distance horizontale entre les points pris en référence. Lorsqu'il s'agit de la construction d'un immeuble, les valeurs prises en compte sont celles correspondant aux extrémités de la façade considérée. Dans le présent règlement et sauf indication contraire, les dispositions spécifiques prévues en matière de pente de terrain ne s'appliquent que lorsque celle-ci atteint ou dépasse 10%

PENTE (d'une façade)

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

PENTE (d'une toiture)

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

PIGNON

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

PISTE CYCLABLE

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

REFENDS (Mur de)

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

RÉSEAUX

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

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

REVETEMENT

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

SAILLIE

Élément de construction tel, débord de toit, corniche ou balcon, en avant du plan de façade.

SOL PLANTE

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

SURFACE CONSTRuite

Superficie horizontale déterminée par le contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant l'ossature de la construction.

TOITURE

Ensemble des éléments constituant la couverture de la construction.

TOITURE (Débord de)

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

TOITURE TERRASSE

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

TROTTOIR

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

VOIRIE

On distingue :

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

VOIE PIÉTONNE

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

VOIE MIXTE

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

VOIE CYCLABLE

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

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

cas.

Article 2 : Champ d'application territorial du plan

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

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

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

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

Article 4 : Division du territoire en zones et secteurs

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

- des zones d'urbanisme **U**,
- des zones naturelles **N**.

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

- zone urbaine **UB**
- zone urbaine **UC et UCa**
- zone urbaine **UD**
- secteur d'équipement **UE**
- zone d'activités secondaires **US**
- zone touristique **UT**
- zone de protection des ressources en eau **NCE**
- futur zone d'urbanisation **NA**
- zone naturel de moyenne montagne **NDb**
- zone de massifs naturels protégés **NDF**

Ces différentes zones sont délimitées sur les documents graphiques.

2 - Figurent également sur les plans des emprises réservées, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, la liste des emplacements étant portée sur le plan n°36-b réalisé à l'échelle 1/5000^{ème}.

Article 5 : Adaptations mineures

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

Toute proposition d'adaptation fera obligatoirement l'objet d'un argumentaire justificatif détaillé à joindre à l'appui de la demande d'autorisation de travaux et exposant en particulier

les modalités retenues pour respecter le caractère général de chaque zone du P.G.A. et s'inscrire dans son homogénéité d'aspect.

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

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

Article 6 : Rappels et précisions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.5 places dites « résidents » pour un logement de type studio, T1 ou T2 ;
- 2 places par logement individuel ou par logement de type T3 et plus ;
- 1 place dite « visiteurs » pour trois logements ;
- 1 place pour 25 m² de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins etc. ...) ;
- 2 places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour trois chambres d'hôtel ;
- 1 place pour deux lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 25 m² de plancher dans les établissements recevant du public ou une place pour 5 places assises ;
- 1 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, 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.

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

Article 8 : Composition du dossier du plan général d'aménagement

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

- Pièce n°1, rapport de présentation ;
- Pièce n°2, règlement ;

- Pièce n°3, plan de zone n°36 de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20000^{ème} ;
- Pièce n°4, plan de zone de la partie urbanisée de la commune, n°36-a, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- Pièce n°5, plan des emprises réservées de la zone urbanisée de la commune, n°36-b, à l'échelle 1/5000^{ème}.

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

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

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

Collecte des eaux de ruissellement(égout) :

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

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

Fossés :

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

Trottoirs :

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

Bande de roulement :

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement d'un véhicule ordinaire est fixé à 2,50 mètres pour un faible trafic à 3,00 mètres pour un trafic moyen et à 3,50 mètres pour une circulation intense (ou de camion), avec une présence répétée de vélos ou de piétons sans site propre (secteur d'agglomération ou route bordée de places de stationnement).

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

Aménagement des voies :

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

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

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

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

Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
Voies territoriales	R. de C. en agglomération ou à proximité des écoles	18 mètres	7,00 m	3,00 m	2,50 m
	Route du belvédère	8 mètres	5,00 m	•	•
Voies communales	Route d'urbanisation des quartiers existants	6 mètres	5,00 m	•	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	8 mètres	6,00 m	1,00 m	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	10 mètres	6,00 m	2,00 m	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	12 mètres	6,00 m	3,00 m	•
Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
Voies privées	un à 5 logements	5 mètres	3,50 m	•	•
	5 à 10 logements	8 mètres	6,00 m	•	•
	10 à 20 logements	10 mètres	6,00 m	•	•
	20 à 50 logements	12 mètres	7,00 m	•	•
Voies diverses	Chemin d'exploitation	8 mètres	4 mètres		
	Chemins ruraux	8 mètres	5 mètres	•	•
	Sentiers de randonnées	2 mètres	•	•	•
	Accès à la mer	3 mètres	•	•	•

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

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

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

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

Toutefois :

En matière de bâtiments :

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

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

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

En matière de voirie :

De nombreuses voies relèvent du seul secteur privé. Leur statut foncier peut-être divers :

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

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

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

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

Article 11 : Réseaux

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

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

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

Article 12 : Domaine public

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

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

Article 13 : Enseignes et signaux commerciaux.

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

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

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

Un passage libre d'une hauteur minimale de 2.20m est garanti pour les usagers sous les enseignes et panneaux publicitaires.

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

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

Article 14 : Périmètre d'application du droit de préemption

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

Article 15 : Distribution postale

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

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

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

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

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

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

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

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

Normes techniques :

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

Elle comporte du côté de la voie publique une fente dont les dimensions minimales sont de 230 x 25 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 16 : Collecte des ordures et déchets

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

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

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

Pour les restaurants et autres établissements où la part de déchets putrescibles est significative, l'aménagement de locaux de stockage climatisés est obligatoire si les délais de collecte ne permettent pas une évacuation rapide.

Article 17 : Prévention des risques naturels

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

L'utilisation des sols concernés devra être conforme 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 et doit faire l'objet d'un plan de prévention des risques qui sera adopté par le conseil municipal et mis en application par le Pays.

Article 18 : Ouvrages techniques d'intérêt public.

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

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

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

Article 19 : Constructions provisoires.

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

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

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1 : ZONE URBAINE UB

Caractère :

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

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

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

Sont admis :

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

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

Sont interdits :

- 1) Les activités primaires ;
- 2) Les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- 3) Les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- 4) L'élevage des poules, porcs, bovins etc. ... ;
- 5) Les dépôts permanents de ferrailles, carcasses, les containers à usage de stockage permanent ;
- 6) Les immeubles collectifs sur des parcelles implantées en cœur d'îlots qui ne dispose pas d'une façade sur rue suffisante (article UB.5).

• Article UB.3 : Accès et voirie

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

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

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

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

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

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

• Article UB.4 : Desserte par les réseaux

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

La collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées.

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

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

• Article UB.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 m². Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 m de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de trois (3) m.

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

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

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

La façade sur rue des parcelles doit avoir une longueur minimale de 15 m pour pouvoir y implanter un immeuble collectif.

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

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

- Habitat individuel :

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

- Immeuble collectif :

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

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

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

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

• Article UB.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Limite latérale :

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée ne dépassant pas 4 mètres.

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

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

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire (contigus) est autorisée sur une profondeur de 17 mètres par rapport à la façade sur rue, sans qu'il soit nécessaire de négocier des accords avec les propriétaires riverains.

Limite arrière :

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

$$D = H - 4.$$

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

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

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

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

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

• Article UB.9 : Emprise au sol

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

• Article UB.10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à cinq (5) au niveau de la façade sur voie, trois niveaux supérieurs sont possibles sous toiture ou son volume enveloppe formant un angle de 45° par rapport à celle-ci.

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

• Article UB.11 : Aspect extérieur

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

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé, où 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 ou des toitures est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Hors les dispositifs de haies et grillages, les clôtures doivent être soigneusement revêtues ou plantées, un retrait de 0.50 m sera prévu à cet effet le long des voies.

Les éléments construits ou montés ne dépassent pas une hauteur de 2 m.

Les éléments maçonnés (murs bahuts) sont soigneusement revêtus avec un enduit (lisse) pour avoir toujours un bon aspect si les végétaux sont en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.

Les clôtures pleines entre propriétés sont autorisées sous réserve de respecter une hauteur absolue de 2 m, elles doivent faire l'objet d'un traitement de surface et d'un entretien régulier.

Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 m.

Les porches et portails doivent être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

• Article UB.12 : Stationnement des véhicules

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

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

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

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

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

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

• Article UB.13 : Espaces libres et plantations

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol planté (25% de cette superficie devra être localisée au niveau du sol naturel et constitué d'un sol permettant la pousse d'arbres hautes tiges).

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols plantés bien qu'ils soient artificiels :

- Une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre (0.50m d'épaisseur recommandé) permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- Une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs, prévues spécialement pour le développement du gazon, dans la limite de 10%, hors le cas d'une utilisation non journalière (temple ou église).

Le décompte de la superficie plantée sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement revêtues devront comporter des arbres d'ombrage, à raison d'un arbre pour quatre (4) places.

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert.

Des aires de jeux sont aménagées à raison d'une superficie minimale de 25 m² jusqu'à 10 logements, au-delà de ce seuil, une superficie minimale de 5% des surfaces des logements doit être aménagée en aire de jeux sous réserve d'une superficie minimale de 25 m².

CHAPITRE 2 ZONE URBAINE UC et UCa

Caractère :

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

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

En bordure du lagon des contraintes supplémentaires sont imposées pour permettre le maintien d'une végétation haute capable de dissimuler les constructions depuis la mer (zone UCa).

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

Sont admis :

- 1) Les installations destinées à l'habitat, y compris à caractère collectif et les lotissements ;
- 2) Les installations commerciales ;
- 3) Les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;
- 4) Les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;
- 5) Les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts

étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ;

- 6) Sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commercial ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ;
- 7) Les terrassements en déblai supérieur à 1 mètre d'épaisseur sous réserve de laisser une bande de terrain naturel par rapport aux limites séparatives de 2 m d'emprise minimale, dans le cas de talus apparents.

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

Sont interdits :

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

• Article UC. et UCa 3 : Accès et voirie

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

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

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

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

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

• Article UC. et UCa 4 : Desserte par les réseaux

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

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

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.

Les zones UC et UCa ont une forte image urbaine, l'aménagement des rivières, ruisseaux et autres fossés traversant, doit être adapté au contexte.

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

La collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées.

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

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

• Article UC. et UCa 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 600 m².

Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 3 m.

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

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

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

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

• Article UC. et UCa 6 : Implantation par rapport aux voies emprises publiques.

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

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

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.

• Article UC. et UCa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Immeubles collectifs

Par rapport à une limite latérale ou arrière, le plan vertical de toute façade doit respecter un recul (D) exprimé en mètre calculé suivant la formule $D = H - 4$, avec un recul minimal de 4 m, dans laquelle (H), exprimé en mètres, correspond à la hauteur de la façade considérée.

Habitat individuel

Par rapport à une limite latérale ou arrière, le plan vertical des façades doit respecter un recul (D) suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 4 m

UC.7

La construction de bâtiments annexes joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 m en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°.

Un accord avec le propriétaire voisin n'est pas nécessaire pour cette contiguïté, mais le pignon aveugle restant visible de la construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu. Si l'élément à simple rez-de-chaussée en contiguïté fait partie d'un immeuble plus important comportant des étages en retrait par rapport à la limite, la façade de ces éléments en retrait doit respecter par rapport à celle-ci, au niveau du sol, le recul minimal de 6 m.

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci respectent un recul minimal de 2 m par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin.

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

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

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

• Article UC. et UC a 9 : Emprise au sol

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

• Article UC. et UCa 10 : Hauteur des constructions

UC

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à 3 (3) avec un (1) niveau supérieur possible sous un volume en retrait par rapport à la façade formant un angle de 45° par rapport à celle-ci.

UCa

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à 2 (2) avec un (1) niveau supérieur possible sous un

volume en retrait par rapport à la façade formant un angle de 45° par rapport à celle-ci.

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

• Article UC. et UC a 11 : Aspect extérieur

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

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

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

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 ou des toitures est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Hors les dispositifs de haies et grillages, les clôtures entre propriétés privées pourront être pleines sauf en zone UCa, à condition d'être soigneusement revêtues ou plantées.

Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites.

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

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

Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de cinq (5) m.

Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

• Article UC. et UCa 12 : Stationnement des véhicules

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

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux

visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

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

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

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

• Article UC. et UCa 13 : Espaces libres et plantations

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol planté.

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs permettant leur ombrage par la pousse de végétaux.

CHAPITRE 3 : ZONE rurale UD

Caractère :

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

• Article UD.3 : Accès et voirie

Accès :

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

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

Voiries :

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

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

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

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

• Article UD.4 : Desserte par les réseaux

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

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

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

• Article UD.5 : Caractéristiques des terrains

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m² et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 3 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

La construction doit s'implanter à une distance D de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H$, avec un recul minimal de 9 mètres de l'emprise de la route.

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

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

• Article UD.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

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

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

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

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

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

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 une distance minimale est laissée en fonction de la nature de l'usage des locaux elle permet :

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

• Article UD.9 : Emprise au sol

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

• Article UD.10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2).

• 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.

Les murs pleins sont interdits, les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60m sont autorisés pour la pose de clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

• Article UD.12 : Stationnement des véhicules

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

• Article UD.13 : Espaces libres et plantations

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

Un entretien régulier des parcelles non bâties est assuré afin de lutter contre la prolifération des insectes et autres nuisibles.

CHAPITRE 4 : SECTEUR D'ÉQUIPEMENT UE

Caractère :

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

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

Sont admis :

- 1) Les installations destinées à la satisfaction des besoins collectifs de la population (locaux scolaires, services administratifs, équipements sportifs, etc. ..);
- 2) Les locaux d'habitation faisant partie de l'équipement tels les locaux d'internat ;
- 3) Les activités secondaires compatibles avec l'habitat et faisant partie de l'équipement, telles celles exercées dans les ateliers scolaires spécialisés ;

- 4) Sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ;
- 5) Les entrepôts ou dépôts correspondant aux besoins fonctionnels de ces équipements.

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

Sont interdits :

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

• Article UE.3 : Accès et voirie

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

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

• Article UE.4 : Desserte par les réseaux

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

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

• Article UE.5 : Caractéristiques des terrains

Néant

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

La construction doit s'implanter 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.

Les ouvrages spéciaux (tribunes, pistes, grillages de protection etc. ...) peuvent être implantés hors de ces règles minimales sur la base de justification technique et selon le principe de la préservation de l'intérêt des tiers.

• Article UE.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Le plan vertical des façades des bâtiments à usage d'habitation ou d'enseignement doit respecter en

fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 4 mètres.

Les ouvrages spéciaux (tribunes, pistes, grillages de protection etc. ...) peuvent être implantés hors de ces règles minimales sur la base de justification technique et selon le principe de la préservation de l'intérêt des tiers.

• Article UE.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Néant.

• Article UE.9 : Emprise au sol

Néant

• Article UE.10 : Hauteur des constructions

Néant

• Article UE.11 : Aspect extérieur

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

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

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

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut (hauteur maximale 0.60m) ;
- 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 ;
- Un pan coupé de 5m doit être laissé au débouché sur les voies de circulation pour permettre une bonne visibilité ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;

Note : Les clôtures ou grillages liées à la sécurité ou au fonctionnement d'un espace (court de tennis, grillage de protection derrière les buts, etc. ...) peuvent être

implantés selon les besoins en fonction des normes liées à la pratique du sport sous réserve de respecter les tiers.

• Article UE.12 : Stationnement des véhicules

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Article UE.13 : Espaces libres et plantations

Dans les équipements scolaires, 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.

La plantation d'arbres de type haute-tige est obligatoire au droit des façades et au niveau des aires de stationnement pour favoriser un ombrage naturel.

CHAPITRE 5 : ZONE DE PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU NCE

Caractère :

Zone naturelle non équipée destinée à assurer la protection des réserves en eau et des dispositifs de captage ou de prélèvement sur celles-ci.

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

Sont admis :

- 1) Les installations techniques destinées à la protection et à l'exploitation des ressources en eau d'alimentation ;
- 2) Les voies, pistes et réseaux liés à l'exploitation des ressources en eau d'alimentation ;
- 3) Les voies, pistes et aménagements connexes d'intérêt touristique, historiques ou culturels ;
- 4) Les travaux visant à rétablir l'intégrité d'un site. Les possibilités et les contraintes les accompagnant sont précisées par un hydrogéologue ;
- 5) L'agriculture sous réserve d'une homologation des types de cultures et des conditions d'exploitation par les services de la commune, de l'agriculture et de l'hygiène.

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

Sont interdits :

- 1) Tous aménagements ou constructions non autorisés au titre de l'article NCE.1 ;
- 2) Tout dispositif d'assainissement susceptible d'apporter un risque de contamination des eaux souterraines ;
- 3) L'utilisation d'engrais, insecticide, pesticide et tout produit chimique non homologué par les services techniques de la commune, le service d'hygiène et le service du développement rural.

• Article NCE.3 : Accès et voirie

L'aménagement d'accès est limité aux pistes et chemins nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la végétation et des installations hydrauliques.

• Article NCE.4 : Desserte par les réseaux

Néant.

• Article NCE.5 : Caractéristiques des terrains

La taille minimale des parcelles issues des morcellements doit respecter une superficie minimale de 5 000 m², un cercle d'un diamètre minimal de 40 mètres doit pouvoir y être inscrit.

Les parcelles destinées à recevoir des installations techniques liées aux équipements publics ont une surface minimale déterminée en fonction des impératifs liés à leur fonctionnement et à leur mise en place.

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

Néant.

• Article NCE.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Le plan vertical des façades des dispositifs d'exploitation ou de stockage doit respecter une distance minimale de 6 m par rapport à toute limite.

• Article NCE.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Néant.

• Article NCE.9 : Emprise au sol

Néant.

• Article NCE.10 : Hauteur des constructions

Néant.

• Article NCE.11 : Aspect extérieur

Les constructions techniques doivent être conçues de façon à s'intégrer au maximum dans leur site. Un entretien régulier des abords et des structures apparentes est assuré pour permettre leur tenue dans le temps.

• Article NCE.12 : Stationnement des véhicules

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

• Article NCE.13 : Espaces libres et plantations

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, de la section eaux et forêts du service du développement rural et du service ou établissement en charge de la gestion de l'eau sur la commune.

Le caractère végétal des vallées est préservé.

L'aménagement paysager des installations ou constructions permet le maintien du caractère naturel des sites et la bonne tenue des sols après travaux.

**CHAPITRE 6 : ZONE D'ACTIVITÉS SECONDAIRES
US**

Caractère :

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

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

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

- 1) Les installations industrielles ;
- 2) Les activités artisanales ;
- 3) Les entrepôts compatibles ;
- 4) Les activités secondaires ;
- 4) Les activités ayant un seuil de bruit compatible avec la proximité de zone d'habitat.

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

Est interdit :

- 1) L'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage ;
- 2) Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 3) L'aménagement de locaux dans des containers.

• Article US.3 : Accès et voirie

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 10 m.

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

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

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

• Article US.4 : Desserte par les réseaux

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

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

• Article US.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 m². Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 m de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 5 m.

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

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

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

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées ou adossées à un talus, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer leur distance

d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

• **Article US.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices**

•• **US.7-1**

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

Si la contiguïté n'est pas utilisée, le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 m.

Le long des limites implantées en périphérie de la zone US, un recul de 6 m est imposé.

•• **US.7-2**

Des saillies de débords de toiture, bandeaux décoratifs, auvent, protection solaire ou des éléments ponctuels tels balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limités à 1,50 m.

•• **US.7-3**

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

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

•• **US.7-4**

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

• **Article US.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

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

La contiguïté entre deux bâtiments est possible.

• **Article US.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire est limitée par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles US.6 à US.8.

• **Article US.10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale au faîtage est de 12 m.

• **Article US.11 : Aspect extérieur**

L'aspect des constructions doit faire l'objet d'un traitement soigné dû à la proximité des zones d'habitat en périphérie et en surplomb. Le recours à un architecte est obligatoire pour la mise au point des projets et le suivi de leur mise en œuvre.

Clôtures

Les clôtures en limite de propriété doivent être limitées aux grillages. Des adaptations fonctionnelles limitées sont possibles.

Le long des voies, les clôtures sont obligatoirement bordées d'arbustes qui forment une haie vive.

• **Article US.12 : Stationnement des véhicules**

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

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

Le dépotage des containers et autres marchandises doit se faire sur des aires prévues à cet effet à l'intérieur des propriétés.

• **Article US.13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toutes utilisations devront être régulièrement entretenus.

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

La mise en place de dispositifs temporaire de couverture (bâches) sur des matériels ou matériaux est possible dans la limite du respect des vues depuis les zones les plus proches.

CHAPITRE 7 : ZONE TOURISTIQUE UT

Caractère :

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

• Article UT.3 : Accès et voirie

Les installations et équipements doivent être correctement desservies.

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

• Article UT.4 : Desserte par les réseaux

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

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

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

• Article UT.5 : Caractéristiques des terrains

Les parcelles nouvelles à aménager doivent disposer d'une superficie minimale de 5000 m² et permettre l'inscription d'un cercle de 30 m de diamètre.

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

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 m.

Dans la mesure où le relief, la nature du sol rendent impossible ce recul, des adaptations sont possibles sous réserve d'un rapport de justification avec prise en compte des notions de sécurité liées au trafic routier et aux usagers de la route.

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

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

• Article UT.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Les reculs des bâtiments implantés dans la montagne sont tenus à un recul le long des limites de propriété en fonction de la nature de l'occupation des lieux et de l'impact du volume bâti par rapport aux vues.

En plaine :

Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule $D = H - 6$.

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

La construction des locaux annexes ou de service en contiguïté est autorisée

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

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

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

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

• Article UT.9 : Emprise au sol

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

• Article UT.10 : Hauteur des constructions

Néant.

• Article UT.11 : Aspect extérieur

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

Le permis de construire peut être refusé, où 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.

Clôtures

Les clôtures en limite de propriété sont possibles sous réserve d'être limitées aux dispositifs habituels de haies et grillages. Des adaptations fonctionnelles limitées sont possibles.

Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement plantés, les matériaux sont enduits ou peints régulièrement.

• Article UT.12 : Stationnement des véhicules

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

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux

visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

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

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

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

• Article UT.13 : Espaces libres et plantations

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

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

CHAPITRE 8 FUTURE ZONE D'URBANISATION NA

Caractère :

Zone située sur les hauteurs, elle couvre un territoire actuellement occupé par un massif forestier arrivé à maturité qui peut être exploité.

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

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

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

Sont admis :

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

- 7) Les terrassement sous réserve de laisser une bande de terrain naturel par rapport aux limites séparatives de 2 m d'emprise minimale.

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

Sont interdits :

- 1) Les activités incompatibles avec l'habitat ;
- 2) L'élevage des poules, porcs, bovins etc. ... ;
- 3) Les dépôts permanents de ferrailles, carcasses, les containers à usage de stockage permanent ;
- 4) Les constructions non intégrées à des plans d'ensemble qui mettent en œuvre les réseaux nécessaires à l'urbanisation de ces terrains.

• Article NA.3 : Accès et voirie

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

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

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

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

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

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

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

• Article NA.4 : Desserte par les réseaux

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

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

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

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

La zone NA est destinée à avoir une image urbaine, l'aménagement des rivières, ruisseaux et autres fossés traversant, doit être adapté au contexte.

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

La collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées.

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

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

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

• Article NA.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 800 m².

Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 3 m.

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

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

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

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

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

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

• Article NA.7 : Implantation par rapport aux limites séparatrices

Immeubles collectifs

Par rapport à une limite latérale ou arrière, le plan vertical de toute façade doit respecter un recul (D) exprimé en mètres calculé suivant la formule

$$D = H - 4$$

avec un recul minimal de 8 m, dans laquelle (H), exprimé en mètres, correspond à la hauteur de la façade considérée.

Habitat individuel

Par rapport à une limite individuel ou arrière, le plan vertical des façades doit respecter un recul (D) suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 5 m

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci respectent un recul minimal de 2 m par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin.

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

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

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

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

• Article NA.9 : Emprise au sol

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

• Article NA.10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à 2 (2) avec un (1) niveau supérieur possible sous un volume en retrait par rapport à la façade formant un angle de 45° par rapport à celle-ci.

• Article NA.11 : Aspect extérieur

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

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

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

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 ou des toitures est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

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

Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur absolue des clôtures est limitée à deux mètres.

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

Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de cinq (5) m.

Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.

• Article NA.12 : Stationnement des véhicules

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

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

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

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

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

• Article NA.13 : Espaces libres et plantations

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

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de plantations permettant leur ombrage.

Les propriétés et espaces non construits dont l'emprise est comprise dans une zone constructible sont régulièrement entretenues.

Des aires de jeux et espaces publics collectifs sont intégrés au plan d'urbanisation de la zone à raison d'une emprise minimale de 1000 m² pour 20 000 m² aménagé.

Chapitre 9

NDb (Zone naturelle de moyenne montagne)

Définition :

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

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

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

1. Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDb1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation ;
4. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDb1 ;
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NDb 3 : Accès et voirie

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

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

Les chemins et sentiers doivent être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une

circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est recommandée.

Article NDb 4 : Desserte par les réseaux

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

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

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 m².

Les parcelles devront en outre permettre l'inscription d'un cercle de 40 mètres de diamètre.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 9,00 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 9,00 mètres.

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

Néant.

Article NDb 9 : Emprise au sol

Néant.

Article NDb 10 : Hauteur des constructions

Néant.

Article NDb 11 : Aspect extérieur

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

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

L'entretien des éléments construits et réguliers.

Clôtures :

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

L'usage de murs pleins est interdit.

Article NDb 12 : Stationnement

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.

CHAPITRE 10 : ZONE DE MASSIF NATUREL À PROTÉGER NDF

Caractère :

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

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

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

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

- 1) Les constructions et installations à caractère culturel, touristique (refuges) ou technique ;
- 2) Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
- 3) Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
- 4) Les travaux de terrassement liés aux ouvrages précédemment décrits ;
- 5) Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner nuisance ou insalubrité pouvant causer dommages et troubles importants aux personnes et éléments naturels tels que la faune, la flore et les vestiges archéologiques.

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

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

- 1) Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDF 1 ;
- 2) Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites;
- 4) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDF1 ;
- 5) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NDF 3 : Accès et voirie

Les chemins et sentiers de la zone NDF sont régulièrement entretenus. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons...) doit faire l'objet d'une définition précise et respecter les consignes pour ne pas détériorer le sol et sa structure.

Ils doivent être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est recommandée.

Article NDF 4 : Desserte par les réseaux

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

Article NDF 5 : Caractéristiques du terrain

La surface minimale des parcelles dans la zone est fixée à 5 000 m².

Les parcelles issues de morcellements antérieurs au présent règlement sont exploitables dans la mesure où elles permettent le respect des autres règles liées à l'implantation et à l'hygiène des installations projetées.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 9,00 mètres des emprises des chemins.

L'implantation des constructions le long d'un sentier est déterminée selon le contexte sur la base du plan masse déposé, à l'appui de la demande.

Article NDF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 9,00 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.

Article NDF 10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveau hors sol est fixé à un (1).

Article NDF 11 : Aspect extérieur

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

A cet effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples.

Les constructions s'adaptent très étroitement au profil du terrain naturel. L'emploi de matériaux de récupération pour la construction de bâtiments, des constructions annexes et des clôtures, est interdit.

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

Les tôles utilisées pour les toitures sont de couleur « vert foncé », le parement des murs et les ouvrants sont en matériaux naturels.

Clôtures :

Les clôtures si elles existent sont exclusivement constituées de haies vives, à l'exception de celles des équipements techniques qui pour des raisons de sécurité doivent être isolées des zones accessibles au public.

Article NDF12 : Stationnement

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

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.