

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 805 CM du 1er août 2006 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Maupiti.

NOR : SAU0601069AC

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre du développement durable, de l'environnement, de l'aménagement et de la qualité de la vie, chargé de la prévention des risques naturels,

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

Vu l'arrêté n° 2 PR du 7 mars 2005 modifié portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

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

Vu la délibération n° 25-99 du 29 juillet 1999 du conseil municipal de la commune de Maupiti demandant l'élaboration du plan général d'aménagement ;

Vu l'arrêté n° 1152 PR du 6 octobre 1999 ordonnant l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Maupiti ;

Vu l'arrêté n° 1773 CM du 2 décembre 2003 ordonnant la relance des études relatives à l'élaboration du plan général d'aménagement ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 28 octobre 2005 ;

Vu l'arrêté n° 45 MDD du 2 novembre 2005 soumettant à enquête publique le projet de plan général d'aménagement ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur ;

Vu la délibération n° 12-2006 du 19 mai 2006 du conseil municipal approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Maupiti ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 5 juillet 2006,

Arrête :

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

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement ;
- pièce n° 3, plan de zonage n° 612 de l'île de Maupiti à l'échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4, plan de zonage n° 612a des atolls de Maupihaa, Manuae et Motu One à l'échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 5, plan de zonage n° 612-1 de l'île de Maupiti à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6, plan des emprises réservées et des droits de préemption n° 612-2 de l'île de Maupiti à l'échelle 1/5 000e.

Art. 2.— Le ministre de l'équipement, de l'énergie et des mines, de l'urbanisme, des transports terrestres, des affaires maritimes, des ports et aéroports, et le ministre du développement durable, de l'environnement, de l'aménagement et de la qualité de la vie, chargé de la prévention des risques naturels, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 1er août 2006.

Oscar Manutahi TEMARU.

Par le Président de la Polynésie française :

*Le ministre de l'équipement,
de l'énergie et des mines,
de l'urbanisme, des transports terrestres,
des affaires maritimes, des ports et aéroports,*
James Narii SALMON.

*Le ministre du développement durable,
de l'environnement, de l'aménagement
et de la qualité de la vie,*
Georges HANDERSON.

RAPPORT DE PRESENTATION

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Termes employés.

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

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

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

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

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

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

La division du territoire communal en zones et secteur est faite sur la base des limites de cadastre pour la partie soumise à conservation (île de Maupiti).

Les zones implantées sur les atoll sont basées sur les cartes et documents graphiques disponible au moment de l'élaboration.

Pour les parcelles importantes qui s'étendent de la mer à la montagne, les limites de zones sont situées sur des lignes de crêtes, des fonds de Talweg ou des courbes de niveau lorsque les limites cadastrales ne le permettent pas.

Article 5 : Adaptations mineures.

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

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

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

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

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

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

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

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

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

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

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

A cet effet il est demandé que l'aménagement de l'emprise de la route dans le village soit traité comme une chaussée urbaine.

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

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

L'aménagement de la route traversière dite Est proposé sur la base d'une emprise de 8 mètres.

La route de ceinture d'une emprise actuelle de 8 mètres sera aménagée sur sa partie côté mer pour recevoir des plantations d'arbres d'alignement (cocotiers, Ati, Tou ...). Ces plantations serviront à

l'ombrage naturel de la chaussée et assureront la mise en place d'une ligne d'arbre sur le littoral susceptible d'assurer une valorisation du paysage depuis le lagon.

L'hypothèse d'un bouclage de la route de ceinture par la pointe Tereia est abandonnée car elle serait de nature à porter atteinte à une zone dont les qualités naturelles doivent être préservées.

Article 10 : Stationnement.

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

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

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

Article 11 : Distribution postale.

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

Article 12 : Collecte des ordures et déchets.

La commune souhaite que les systèmes de collecte individuels ou collectifs soient présents tout autour de l'île sans que cela soit une gêne ou un problème pour les populations.

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

Un point de collecte pour apport volontaire sera mis en place à la déchetterie prévue à proximité du port, la commune souhaite que la population profite de ces installations pour y déposer les déchets autres que ménagers.

Le système de traitement des déchets mis en place s'appuiera sur la mise en place d'un système de tri et de recyclage des déchets pour exportation vers Tahiti, complété par une filière de valorisation des déchets verts (compostage) et éventuellement une unité d'incinération. La création d'un centre d'enfouissement devrait permettre d'absorber les déchets ultimes s'il venait à être mis en place.

Article 13 : Servitudes.

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

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

TITRE II - PRESENTATION DES ZONES

Chapitre : 1

Zone UA (Zone urbaine du centre ville)

Implantée côté montagne dans le secteur dit du village, entre la pointe Patito (port) et la sortie nord du village (terrain de football).

Déjà fortement urbanisée, il est proposé de permettre une densification des constructions en favorisant la mise en place de contiguïté entre les bâtiments sur une des limites de propriétés.

Les parcelles constructibles ont une largeur sur voie insuffisante pour assurer la mise en place de marges suffisantes entre les logements.

L'analyse du bâti existant montre que les implantations réalisées sur la base des reculs imposés par la règle des prospects aboutissent à terme à la formation d'un front urbain continue. Cette continuité de fait résulte de la transformation des logements par des ajouts successifs (terrasses, garage, cuisine extérieure ...).

Conçue sans contrôle et sans organisation ce tissu urbain posera à terme des problèmes d'hygiène et de sécurité incendie pour la collectivité.

Il est proposé d'organiser et de gérer ce tissu urbain en favorisant la réalisation en contiguïté des nouvelles constructions.

Cette possibilité est offerte sur une des limites de la parcelle avec obligation pour le propriétaire voisin de s'implanter sur la construction déjà réalisée. L'objectif est ici de regrouper les volumes bâtis pour permettre également d'optimiser les espaces non construits qui seront eux aussi regroupés.

Cette possibilité est offerte aux propriétaires pour la bande de construction implantées le long de la route de ceinture.

Si des bâtiments sont implantés en arrière de cette bande (profondeur 20 mètres), ils devront respecter les règles de recul classiques basées sur la prospects avec des côtes minimales.

En effet leur situation éloignée de la route de ceinture les rend plus difficile d'accès et il convient de s'assurer du respect d'un espacement

minimal entre les logements pour laisser le passage aux véhicules des propriétaires, engins de services ou de secours.

Chapitre : 2

Zone UB (Zone urbaine)

Maupiti est une île de petite taille. La répartition actuelle des constructions se fait tout autour de l'île, sur la plaine côtière et ce sans interruption significative.

Il a été décidé de laisser l'urbanisation se poursuivre sur la base d'un tissu pavillonnaire sur des parcelles d'une superficie minimale inchangée par rapport à la situation existante (450 m²).

La zone urbaine UB est implantée uniquement côté montagne car les terrains du bord de mer bien que comparable en terme de définition de surface ou de modèle urbain sont exposés au risque de submersion que l'on souhaite voir traité par les propriétaires à l'occasion des demandes de permis de travaux immobiliers.

Les logements collectifs ou en bande y sont interdits car la densité de population générée par ces modèles urbains est jugée incompatible avec le caractère général voulu pour la commune.

L'aménagement des terrains y est possible sous réserve de laisser libre l'écoulement des eaux en amont des propriétés.

Les réseaux de drainage des eaux de pluie devront y être réalisés dans des fossés bétonnés pour faciliter l'écoulement des eaux, limiter l'érosion des sols et la pousse des végétaux.

Les activités présentes dans la zone doivent rester compatibles avec son caractère résidentiel. Dans la mesure où un établissement existant générerait des nuisances incompatibles avec son environnement, sa mise en conformité devra être effective dans l'année qui suivra la mise en application du plan général d'aménagement.

Les établissements voulant s'installer dans le secteur devront présenter lors de leur demande d'installation une note permettant de juger des mesures prises pour permettre de limiter les gênes pour les riverains.

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

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

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

Chapitre : 3

Secteurs d'équipement - UE

Définition :

La zone UE est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population. Les emprises réservées le sont au titre des projets communaux, territoriaux ou d'un établissement public territorial (port autonome).

Ils se répartissent tout autour de l'île en fonction des besoins des collectivités.

A partir de la zone portuaire nous trouvons :

Secteur du terrain de football :

La zone UE située à la sortie du village reprend l'emprise d'installations territoriales existantes, à savoir :

- terrain de football ;
- bâtiments d'éducation G.O.D. ;
- logements instituteurs ;
- salle omnisports.

Des terrains privés sont enclavés dans ces équipements publics il conviendra de régulariser leur situation en indemnisant comme il se doit les propriétaires.

Une emprise supplémentaire est donnée à cette zone pour permettre la construction de la nouvelle école primaire de la commune. L'assiette foncière nécessaire à cette opération est en grande partie constituée d'une concession maritime, il conviendra toutefois de s'assurer de la maîtrise foncière d'une bande de terre située le long de la route de ceinture.

L'organisation de ces équipements publics devra permettre à la population de disposer de zones d'accès à la mer. Ces espaces devront être en mesure de favoriser l'accès aux embarcations.

Des zones de baignade pourront être éventuellement aménagées si la qualité des eaux sur le littoral le permet.

Secteur de l'ancienne extraction :

La population de Maupiti est essentiellement composée d'agriculteurs et de pêcheurs. Les zones de culture sont presque toutes situées sur les motu.

Cette situation amène les agriculteurs à se rendre régulièrement en bateau sur les motu, ils doivent pour cela disposer de bateaux.

Si par le passé, l'accès à la mer ne posait pas de problème, le développement de l'habitat côté montagne et l'urbanisation du littoral sont deux phénomènes susceptibles de créer des difficultés d'accès au lagon.

Les techniques de culture engendrent des transferts de matériel et de matériaux entre l'île et les motu. Les agriculteurs doivent disposer d'espaces nécessaires pour l'entreposage des marchandises, le stationnement des véhicules et la construction de locaux techniques.

Il sera aménagé sur le site de l'ancienne extraction un équipement public qui devra répondre à ces besoins et qui comportera :

- un bassin pour laisser à demeure des embarcations ;
- un espace destiné au stationnement des véhicules et engins des agriculteurs ou pêcheurs ;
- un espace destiné à recevoir les bateaux pour les périodes d'entretien et de réparation ;
- un espace destiné à recevoir des cabanes pour le stockage des petits matériels ou le conditionnement des récoltes ;
- une rampe de mise à l'eau des bateaux ;
- un quai de chargement ou déchargement des marchandises ;
- une zone de stockage des matériaux ou des récoltes en transit.

Cimetière :

Située dans une haute vallée au dessus du pylône des transmissions de l'O.P.T. cette zone est destinée doit recevoir un cimetière communal.

Aéroports :

La desserte aérienne de l'île de Maupiti se fait par l'intermédiaire d'un aéroport non contrôlé, implanté sur un motu.

La piste dimensionnée pour recevoir les avions de type ATR 42 de la compagnie Air Tahiti, est équipée de quelques bâtiments publics (zone de fret, espace d'embarquement et d'enregistrement, zone technique).

Le secteur UE créé autour de l'aéroport reprend l'emprise actuelle des terrains territoriaux et permet le développement des infrastructures en fonction de l'évolution du trafic.

Chapitre : 4

Zone NCEf (protection des forages)

Définition :

La zone NCEf est destinée à protéger l'eau des forages ou sources captées dans le cadre du réseau d'adduction d'eau potable de la commune. Les terrains situés dans la zone restent constructibles avec toutefois des mesures particulières concernant la conception des éléments épurateurs ou quelques restrictions d'usages.

Captée en profondeur, la ressource en eau doit être protégée des pollutions que pourrait engendrer l'activité ou la présence humaine.

L'usage des terrains reste possible sous réserve de prendre des dispositions pour ne pas porter atteinte à la nappe.

Les constructions sont possibles sous réserve de la mise en place de dispositifs d'assainissement des rejets adaptés aux types d'effluent et à l'implantation des points de rejet en fonction de la nature des sols.

Chapitre : 5

Zone US (Activités)

Définition :

La zone d'activités, repérée US, est réservée au regroupement d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts, dont le

voisinage n'est pas compatible ou désirable avec l'habitat.

Elle est implantée en partie sur le site de l'ancienne décharge qui sera ainsi reconverti et réaménagé.

Située sur le site du port actuel, il est prévu de l'étendre au sud grâce à une maîtrise foncière des terrains du bord de route et à la réalisation de remblais sur la lagon.

Des installations y sont déjà recensées, centrale électrique, station service, boulangerie, d'autres y sont programmées (hangars municipaux, bureaux de l'équipement ...).

Cette zone recevra également les installations de trie et de traitement des déchets ménagers ou industriels produits sur l'île.

Elles seront constituées d'une zone de trie des ordures, d'une déchetterie, d'une zone de broyage des déchets vert, éventuellement d'un incinérateur et d'un espace de stockage des produits avant expédition.

Chapitre : 6

Zone NCAa (zone agricole des motu)

Définition :

La zone NCAa est destinée à assurer la conservation ou la mise en valeur agricole de la partie du territoire communal reconnue à prédominance agricole.

Implantée sur les motu, elle est éloignée des zones d'habitat, elle peut être dans certains cas soumise à des phénomènes naturels qui rendent dangereuse son urbanisation et l'implantation permanente de la présence humaine.

Elle reçoit toutes les activités et exploitations liées à l'agriculture, l'élevage et l'aquaculture.

Les constructions y sont acceptées si elles sont liées à des exploitations agricoles ou à la propriété foncière.

Le développement de l'habitat permanent n'est pas recherché sur les motu. Exposés face aux risques de submersion, isolés des services communaux (collectes déchets, réseaux ...) ces terrains sont jugés peu propices au développement de l'habitat permanent. Toutefois dans la mesure ou des propriétaires n'auraient pas la possibilité de mener à bien leur projet sur l'île haute, ils pourront obtenir l'autorisation de construire leur logement principal sur ces îlots, sous réserve de justifier des conditions de mise en sécurité de leur logement, des mesures proposées pour éliminer les déchets et des conditions de desserte de leur parcelle depuis le village ou le port.

Si des ventes sont réalisées à l'intérieur de la zone sans que ce droit de préemption soit exercé, les propriétaires bénéficieront du même droit de construire que les propriétaires les plus anciens.

Les réseaux publics y sont généralement absents et les projets devront proposer en cas

d'impossibilité technique de se raccorder aux dits réseaux des solutions techniques visant à rendre totalement autonomes les installations.

Les routes non revêtues sont à usage agricole. Lorsque des projets de constructions seront déposés, le caractère permanent de la desserte devra être démontré.

Le développement d'activités autres que celles liées à l'agriculture est autorisée sous réserve qu'elles n'engendrent pas de conflit avec les agriculteurs.

Chapitre : 7

Zone NCAb (Atoll de MAUPIHAA)

Définition :

La zone NCAb couvre les îlots de l'atoll de Maupihaa ouvert à l'agriculture et à la présence permanente des hommes.

Il est rappelé que l'atoll de Maupihaa est en totalité propriété du Territoire et que la commune de Maupiti dispose d'une convention de mise à disposition des terres pour une valorisation agricole en complément d'activités lagonaires.

L'activité agricole devra toutefois y respecter la végétation naturelle existante.

Il est en particulier interdit de couper ou d'abattre les arbres, de débroussailler les zones proches du récif, de planter des espèces non compatibles avec la conservation de la faune ou de la flore originel.

Les techniques de culture ou d'exploitation devront garantir au site la conservation de son patrimoine végétal.

Les agriculteurs, ostréiculteurs et pêcheurs devront assurer l'évacuation régulière des déchets produits leurs activités

Les constructions devront prendre en considération le risque de submersion de l'atoll.

Chapitre : 8

Zone NCAc (Atoll de MANUAE)

Définition :

Propriété territoriale, l'atoll de MANUAE est également une réserve classée.

A ce titre, le territoire a déjà mis en place une réglementation qui s'impose à la commune de Maupiti. Les conditions de vie, d'installation et d'exploitation des ressources y sont définies.

La zone NCAc reprend les contraintes d'utilisation du sol prévues par ce classement et les interprète pour respecter la mise en forme des documents officiels d'urbanisme.

Le plan de répartition des zones est également issu de l'interprétation du plan annexé à l'arrêté de classement.

Propriété privée, l'atoll est soumis à un règlement très restrictif qui vise à privilégier la protection de la faune et de la flore endémique.

La commune s'associe à cette démarche et souhaite accompagner les efforts du territoire en reprenant la totalité des prescriptions territoriales.

Chapitre : 9

Zone NDa (archéologie)

Définition :

La zone NDa est destinée à protéger les sites archéologiques de l'île de Maupiti.

Situées à proximité des zones d'habitat, il est proposé au travers de ce classement de conserver à la fois des vestiges archéologiques, le paysage qui les environne tout en permettant aux propriétaires de vivre sur une partie de leur terre.

Toute demande de permis de travaux immobiliers devra comporter une note technique expliquant les conditions d'intégration du projet par rapport aux vestiges. Des mesures compensatoires devront être prévues en fonction de l'impact des travaux sur le milieu naturel.

Il est rappelé que la protection et la valorisation des sites archéologiques existent en dehors des règles du plan général d'aménagement (Livre I, Titre 5 du code de l'aménagement) et qu'il est impossible d'y déroger.

La commune souhaite renforcer la protection et la valorisation de ces sites jugés majeurs dans l'histoire de la commune par une maîtrise foncière des terrains où ils sont implantés dans la mesure où les propriétaires s'opposeraient à la conservation des vestiges.

Des projets de restauration et de valorisation de ces sites seront demandés aux autorités compétentes pour une ouverture des vestiges aux excursions et visites.

L'aménagement paysager de ces sites sera entrepris en fonction des découvertes des archéologues et des projets de valorisation visant à masquer les constructions récentes implantées à proximité.

Chapitre : 10

Zone NDb (Atolls de MOTU ONE et MANUAE)

Définition :

Classés sanctuaire par la réglementation territoriale ces îlots sont des sanctuaires pour la faune et la flore.

Chapitre : 11

Zone NDd littoral village (zone de la digue)

Définition :

La zone NDd est destinée à permettre une gestion collective d'un espace maritime remblayé dans le cadre des travaux de protection du village face au risque de fortes houles.

Située entre les propriétés privées et la digue, elle est inconstructible, car elle est une zone intermédiaire qui forme un espace de sécurité entre le lagon et les premières habitations.

Il est possible d'y planter des Tiare, des arbustes ou des arbres dans le cadre d'un accord négocié avec la commune.

Une servitude de passage est implantée tout au long de la digue, elle est destinée à faciliter l'entretien des ouvrages par des engins lourds.

La commune souhaite y implanter à son extrémité côté port, des installations sportives à vocation publiques et les équipements de confort liés.

Chapitre : 12

Zone NDF haute montagne

Définition :

Il s'agit des forêts naturelles coiffant les crêtes des montagnes de l'île de Maupiti en dehors des zones à risques d'éboulement. Cette zone a pour vocation à être conservée en l'état en y limitant les interventions humaines.

Cette conservation s'accompagne de plans de gestion et de valorisation des espaces naturels.

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

La mise en place de pylônes ou d'installations liées aux télécommunications est possible sous réserve que leur mise en place ne porte pas atteinte au paysage.

Les travaux préparatoires liés à ces installations font l'objet d'études paysagères et ils présentent des plans et programmes de remise en état des lieux.

Les réseaux desservant ces installations techniques sont totalement enterrés, l'architecture des locaux est conçue pour s'intégrer au paysage.

Chapitre : 13

Zone NRh (Littoral exposé aux houles)

Définition :

La zone littorale NRh est destinée à recevoir en priorité de l'habitat pavillonnaire. Les commerces et les activités complémentaires de l'habitat pourront y être implantés, sous réserve de garder une échelle compatible avec l'intégrité du paysage depuis le lagon.

Soumises à des risques de submersion liés aux fortes houles et à la montée des eaux du lagon, les

constructions implantées sur ces terrains devront faire l'objet de mesures particulières assurant une protection des biens et des personnes.

Les terrains du bord de mer restent constructibles mais la commune souhaite que les propriétaires proposent lors du dépôt des demandes de permis de travaux immobiliers une notice de sécurité traitant des problèmes de mise en sécurité des biens et des personnes en cas de montée des eaux.

La mise en sécurité des constructions peut prendre des formes diverses, il est ainsi possible :

- 1) de construire sur pilotis ;
- 2) de construire sur des murs de refends porteurs implantés dans l'axe de la montée des eaux ;
- 3) de construire sur un point haut du terrain permettant la mise en sécurité ;
- 4) de construire le plus loin possible du littoral et de se protéger par un relief artificiel mis en place entre le lagon et la maison (valable uniquement en cas de houle).

La hauteur minimale des planchers intérieurs des habitations est laissée libre, elle sera fonction de la nature des risques, de la localisation et des références disponibles dans le quartier.

La mise en place de remblais sur toute la surface des parcelles est interdite si elle est de nature à compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement venant de l'amont.

La mise en place de clôture le long de la route de ceinture devra se faire suivant ce principe de la garantie de l'écoulement des eaux de ruissellement vers le lagon.

Chapitre : 14

Zone NRr (Chute de pierres)

Définition :

La zone littorale NRr est une zone où des risques d'éboulement existent.

Cette zone a été établie sur la base de la carte des aléas, dressée par le laboratoire des travaux publics de Polynésie avec un complément d'enquête en fonction des visites sur le terrain et divers témoignages.

Il apparaît que le risque peut y être constitué par des chutes de blocs de type cyclopéens ou par des chutes de pierres qui viendraient à tomber des falaises situées en amont.

Les constructions dans cette zone sont interdites et l'accès à certains secteurs doit y être considérées comme dangereuse, même pour une activité agricole. Le pied des falaises est à considérer comme zone extrêmement dangereuse ou la présence humaine est interdite, sauf cas de force majeure.

Des pierriers ont été identifiés, les terrassements et mouvements de matériaux y sont interdits.

La végétation en place doit être entretenue est développée surtout en ce qui concerne les arbres de types hautes tiges qui forment par leur présence des écrans naturels qui ont de tout temps limité la propagation des blocs.

REGLEMENT

I. TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Définition des termes techniques employés.

| | |
|--|--|
| <u>Accès</u> | : point d'entrée des véhicules sur une propriété. |
| <u>Acrotère</u> | : élément vertical de toiture en bordure d'une toiture terrasse. |
| <u>Alignement</u> | : ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété. |
| <u>Architecture Polynésienne</u> | : architecture mettant en œuvre des matériaux naturels locaux pour la couverture (niau ou pandanus) ou les murs et faisant référence à des formes utilisées par les polynésiens pour construire leur habitat. |
| <u>Architecture tropicale</u> | : architecture faisant appel à une typologie d'éléments (vérandas, frises, corniches ...), de matériaux, de couleurs, de formes et de proportions adaptés à un milieu tropical humide permettant la conception de bâtiments adaptés aux modes de vie (recherche de fraîcheur, d'aération naturelle ...). |
| <u>Bande de roulement</u> | : voir chaussée. |
| <u>Chaussée</u> | : zone de circulation des véhicules piétons ou usagers de la voie. |
| <u>Clôture</u> | : ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace. |
| <u>Construction</u> | : ensembles des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage. |
| <u>Desserte</u> | : qui permet l'accès à une propriété. |
| <u>Distance</u> | : mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment |
| <u>Domaine public routier communal</u> | : ensemble des routes et voiries publiques communales. |
| <u>Domaine public routier territorial</u> | : ensemble des routes et voiries publiques territoriales. |
| <u>Domaine public fluvial</u> | : ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du territoire. |
| <u>Domaine public maritime</u> | : ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du territoire. |
| <u>Domaine public communal</u> | : ensemble des espaces publics qui sont propriétés de la commune et ouverts au public. |
| <u>Domaine public territorial</u> | : ensemble des espaces publics qui sont propriétés du territoire et ouverts au public. |
| <u>Emprise au sol</u> | : voir surface construite. |
| <u>Emprise (voirie)</u> | : largeur maximale d'une voirie, comprenant la chaussée, les fossés, les accotements ... |
| <u>Etablissement classé</u> | : qui figure dans la nomenclature (liste) des installations soumises à autorisation ou déclaration de la délégation à l'environnement pour son installation et son exploitation. |
| <u>Etablissement recevant du public (E.R.P.)</u> | : bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non). |
| <u>Etage</u> | : ensemble des pièces situées à une altitude supérieure à celle du terrain. |
| <u>H</u> | : Hauteur d'une façade quelconque d'un bâtiment. |
| <u>H/2</u> | : moitié de la hauteur d'une façade d'un bâtiment. |
| <u>Ha et Hb</u> | : hauteur d'une façade d'un bâtiment A par rapport à un second bâtiment B sur un même terrain. |

| | |
|----------------------------|---|
| <u>Hauteur</u> | : dimension verticale d'une façade mesurée en son milieu (par tranche de 20 m), à l'aplomb de sa projection au sol. |
| <u>Hors œuvre</u> | : qualifie une mesure ou une surface mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs, faite à un mètre de hauteur au-dessus des planchers finis, elle ne comprend pas les balcons, terrasses et éléments de construction non clos. |
| <u>Implantation</u> | : localisation de la construction par rapport aux limites de propriété. |
| <u>Limite de propriété</u> | : ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre. |
| <u>Morcellement</u> | : partage d'une propriété et création de nouvelles parcelles. |
| <u>Mur bahut</u> | : mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siège. |
| <u>Néant</u> | : est utilisé lorsqu'il n'y a pas de règle propre à la commune, il convient dans ce cas de se reporter au code de l'aménagement et à ses prescriptions. |
| <u>Niveau</u> | : ensemble des pièces d'habitation situées sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 2 m. |
| <u>Partage</u> | : action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession. |
| <u>Prospect</u> | : distance imposée par l'administration entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain. |
| <u>Réseaux</u> | : ensemble des canalisations, ligne électrique, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions. |
| <u>Rez-de-chaussée</u> | : ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal). |
| <u>Site propre</u> | : ensemble des espaces réservés pour un usage particulier. |
| <u>Servitude</u> | : charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent. |
| <u>Surface construite</u> | : contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,20m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,20 m (zone franche). |
| <u>Toiture</u> | : ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment. |
| <u>Urbain (es)</u> | : Qui est de la ville, des villes. |

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

Le plan général d'aménagement (P.G.A.) s'applique au territoire de la commune de MAUPITI (atolls compris).

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

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

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

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

3 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du

champ d'application du P.G.A. de MAUPITI ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan (article D.114-1 du code de l'aménagement).

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

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

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

- le caractère de chaque zone et les types d'occupation et d'utilisation interdits ou soumis à des conditions spéciales ;
- les conditions de créations des accès et voiries ;
- les conditions de desserte par les réseaux ;
- les caractéristiques des parcellaires ;
- les servitudes et prescriptions diverses à respecter (alignement par rapport aux voies,

aux limites, implantations des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement des véhicules, espaces libres et plantations).

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

3 - Le territoire couvert par le P.G.A. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage (n°612 et n°612a réalisés à l'échelle 1/20 000^{ème} et n°612-1 réalisé à l'échelle 1/5000^{ème}).

Le découpage du territoire communal comprend quatorze (14) zones ou secteurs, à savoir :

- zone UA à forte densité urbaine pour le village côté montagne entre le port et le terrain de football ;
- zone UB à densité urbaine moyenne pour les zones urbanisées en dehors du village ;
- secteur d'équipement UE qui permettent l'implantation d'infrastructures publiques ;
- zone NCEf, destinée à protéger les forages d'eau qui alimentent le réseau communal ;
- secteur US, destiné à favoriser la création d'industries et d'entreprises au travers d'une zone industrielle ;
- zone NCAa, destinée à privilégier les espaces destinés à l'agriculture sur les motu de l'île de Maupiti ;
- zone NCAb, destinée à privilégier les espaces destinés à l'agriculture sur les motu de l'île de Maupihaa ;
- zone NCAc, destinée à privilégier les espaces destinés à l'agriculture sur l'atoll de Manuac ;
- zone NDA, destinée à protéger les sites historiques ;
- zone NDB, constituée des "sanctuaires" des réserves territoriales de Manuac et Motu One ;
- zone NDD, constituée des terrains situés derrière la digue du front de mer au village ;
- zone NDF, constituée des terrains naturels en haute montagne
- zones NR, exposées à des nuisances ou des risques d'origine naturel :
 - 1) - zone NRh, implantée sur le littoral où les risques de houles et de montées des eaux sont importants ;
 - 1) - zone NRr, implantée sur les hauteurs de l'île où les risques de chutes de pierres ou de rochers sont importants ;

4 - Figurent également sur le plan 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 portées sur le plan n°612-2 réalisé à l'échelle 1/5000^{ème}.

Article 5 : Adaptations mineures.

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

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

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

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

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

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de Maupiti est composé de 6 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n°1, Rapport de présentation ;
- pièce n°2, Règlement ;
- pièce n°3, Plan de zonage n°612 de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000^{ème} ;
- pièce n°4, Plan de zonage n°612a, Atolls de Maupihaa, Manuac et Motu One, à l'échelle 1/20000^{ème} ;
- pièce n°5, Plan de zonage n°612-1, île de Maupiti, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°6, Plan des emprises réservées n°612-2, île de Maupiti, échelle 1/5000^{ème} ;

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

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

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

Collecte des eaux de ruissellement(égout) :

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

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

Fossés :

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

Trottoirs :

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

Bande de roulement :

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement d'un véhicule ordinaire est fixé à 2,00 mètres pour un trafic faible à moyen et 2,25 mètres pour une circulation normale (ou de camion), avec une présence répétée de vélos ou de

piétons sans site propre (secteur d'agglomération ou route bordée de places de stationnement).

La mise en place d'un revêtement est obligatoire pour toutes les routes dont la pente longitudinale est supérieure à 8%, les opérations de lotissement comportant un nombre minimal de 5 logements, les lotissements industriels, les accès à des zones commerciales et à des établissements touristiques classés.

Aménagement des voies :

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

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

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

Tableau 1 : normalisation des voiries et des équipements annexes, commune de Maupiti.

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

Article 10 : Stationnement.

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.

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 devra s'engager 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 doit comprendre 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 nécessiterait 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 peuvent être imposés.

Normalisation des places de stationnement.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retiendra 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.

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

- une place pour un logement ;
- une place pour 30 m² de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerce, équipements, ateliers ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;

- une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises ;

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

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

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

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

Article 11 : Distribution postale.

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

Les boîtes aux lettres doivent être 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'habitation, les boîtes doivent être 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 doivent être 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 doit être 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 doit être identifiée dans tous les cas par une étiquette portant le nom de son titulaire et éventuellement des personnes hébergées.

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

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

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

Article 12 : Collecte des ordures et déchets.

Tous les immeubles (collectifs ou individuels), doivent être 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 devront permettre un accès facile aux camions de collecte et être revêtus de matériaux rendant facile leur entretien.

Pour les restaurants et autres établissements où la part de déchets putrescibles serait significative, l'aménagement de locaux de stockage climatisés est obligatoire si les conditions de collecte sont insuffisantes pour garantir l'hygiène.

Article 13 : Servitudes.

Il est instauré des servitudes d'entretien ou d'élagage le long des réseaux eau, électricité et télécommunication desservant la commune, suivant les normes suivantes :

1) - Eau.

Le long des réseaux publics de distribution d'eau potable est instaurée une servitude de deux (2,00 m) de large de part et d'autre de la canalisation. Toute implantation d'ouvrage à l'intérieur de cette zone sera soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

2) - Electricité.

Le long des réseaux publics de distribution ou de transport d'énergie est instaurée une servitude d'entretien et d'élagage d'une emprise de cinq (5,00 m) pour les réseaux aériens et de deux (2,00 m) pour les réseaux souterrains de part et d'autre des installations.

3) Télécommunications.

Le long des réseaux publics de télécommunication est instaurée une servitude d'entretien et d'élagage d'une emprise de cinq (5,00 m) pour les réseaux aériens et de deux (2,00 m) pour les réseaux souterrains de part et d'autre des installations.

Article 14 : Ouvrages techniques d'intérêt publics.

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 devra être fournie à l'appui du dossier de demande de permis de travaux immobiliers.

La réalisation des ouvrages ne devra toutefois pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes riveraines, dans la mesure où l'intégrité d'un paysage pourrait être mis en cause, l'avis de la commission des sites et monuments naturels pourra être demandé par l'autorité communale.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Chapitre : 1

Zone UA (Zone urbaine du centre ville)

Définition :

Il s'agit de la zone regroupant la partie côté montagne du village, entre la pointe Patito et l'extrémité nord du village face au terrain de football. L'habitat y est essentiellement pavillonnaire, quelques commerces de proximité sont présents, mais l'essentiel de la zone garde un caractère résidentiel.

Article UA.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 à usage d'habitation, de commerce, de service ou liées à une activité artisanale, touristique, commerciale ou de service ;
2. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
3. - Les établissements classés compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat résidentiel ;
4. - Les travaux de terrassement sous réserve du contrôle des travaux par un bureau d'étude spécialisé selon leur importance et leur nature.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article UA.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Le dépôt de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Le stationnement de caravanes ;
3. - Les carrières, les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux prévus à l'article UA.1 ;
4. - L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de logements ou de bâtiments commerciaux (bruit, poussière, odeurs ...) ;
5. - L'élevage d'animaux ;
6. - L'implantation de logements collectifs ou en bande (nombre d'unités supérieures à trois).

Article UA.3 : Accès et voirie.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le Titre I, article 9 du présent règlement dans la mesure du possible.

Article UA.4 : Desserte par les réseaux.

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils existent.

Eau :

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, doit être alimentée en eau.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être équipée, d'un système individuel de traitements des effluents installé suivant les normes territoriales.

Eau pluviale :

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

Les rivières, ruisseaux et autres fossés traversant la zone UA, à forte image urbaine, devront être totalement canalisés.

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

Electricité et télécommunication :

L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunication devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises réservées à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour tout espace public (trottoir, route, parc etc. ...).

Article UA.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 450 m², sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Ils devront en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Article UA.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 le long de la route de ceinture et 4 m le long des autres voies.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes minimales fixées dans le P.G.A., le recul imposé devra prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Article UA.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Le droit de s'implanter en limite de propriété est acquis d'office pour l'un des côtés de la parcelle, sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement défini à l'article UA.6 pour toutes les constructions de la zone ayant une façade sur une voie ou emprise publique.

Dans la mesure où une construction riveraine serait déjà implantée en limite de propriété, la nouvelle construction devra s'implanter en contiguïté de celle-ci.

En dehors de cette bande particulière, les constructions doivent s'implanter sauf accord négocié entre riverains à une distance D mesurée à l'aplomb du plan vertical des façades en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H$.

Article UA.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 suivante $D=H_a/2+H_b/2$.

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

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

Article UA.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article UA.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2) soit R+1 pour les constructions à usage commercial ou d'habitation.

Les éléments techniques, dispositifs de lutte contre la propagation des incendies et les clochers pourront ne pas respecter la limite de hauteur absolue et la limitation du nombre de niveau.

Article UA.11 : Aspect extérieur.

Les constructions commerciales donnant sur une voie ou un espace public devront comporter

une galerie couverte d'une largeur de 3 mètres avec une hauteur libre de passage de 3,50 mètres sous poutres sur toute la façade.

Les points d'appui de la galerie devront être limités et correspondent aux besoins techniques, ils devront être conçus en retrait 0,20 mètre de l'alignement.

La largeur minimale de passage dans la galerie devra être de 2,50 mètres.

Le niveau de la galerie devra être continu par rapport aux niveaux des galeries riveraines et respecter les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduites applicables sur le territoire.

L'usage des galeries couvertes pour un usage commercial permanent est interdit, de même que le dépôt et l'entreposage de container, de machines, distributeurs ou de colis.

L'architecture générale des constructions de la zone devra s'inspirer du style tropical. Poteaux, frises, garde corps, parements des façades, égout de toiture, formes, proportions et matériaux devront être conçus et mis en œuvre en fonction de cet impératif.

Les gardes corps devront être ajourés, l'aménagement de bacs destinés à recevoir des plantations est accepté sous réserve de respecter l'harmonie de la façade.

Le débordement de la toiture au niveau de son égout est accepté dans la limite d'une emprise maximale de 1,20 mètre.

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

Les enseignes publicitaires devront être installées dans le plan de la façade, le style et la taille des supports devront faire l'objet d'un accord par le conseil municipal dans l'attente d'un cahier des charges communales.

Clôtures :

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

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 cm ;
- Implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné en intégrant l'emprise de la galerie pour les terrains non construits. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Article UA.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.

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

Article UA.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble des espaces non bâtis devra recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. L'aménagement de la propriété devra être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou vers les réseaux de collecte.

Les constructions collectives devront prévoir des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets des habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés. Ces dispositifs devront permettre de masquer à la vue les containers, toute disposition devra être prise pour assurer la ventilation des espaces en fonction de la nature des déchets pour ne pas nuire aux riverains ou aux passants (climatisation éventuelle des locaux).

En dehors des plantations publiques, il est demandé de proposer lors du dépôt du permis de construire un projet de verdissement de sa façade principale ainsi que de ces espaces non bâtis.

L'aménagement d'espaces publics est obligatoire pour toute opération de lotissement de plus de dix lots. Ces espaces devront avoir une superficie utile d'au moins 10% de la surface de la parcelle lotie et être totalement réalisés pour l'obtention de la conformité du lotissement.

Les espaces non bâtis devront être plantés et faire l'objet d'un entretien régulier, avec évacuation permanente des résidus et déchets.

En fonction de la localisation du projet il pourra être demandé la plantation d'arbres hautes tiges (cocotiers, manguiers, arbre à pain ...) en amont du projet de construction.

Ces plantations sont destinées à assurer une protection des bâtiments contre les chutes de rochers ou de pierres. La végétation existante pourra être jugée suffisante si le pétitionnaire apporte des éléments permettant d'estimer son état et s'il peut justifier de son maintien après réalisation de son projet. Le renouvellement de ce couvert végétal devra être assuré dans le temps.

Chapitre : 2**Zone UB (Zone urbaine)****Définition :**

La zone UB est destinée à recevoir des habitations individuelles, des équipements, des commerces et des services, de l'artisanat et des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Elle est implantée sur la plaine côtière, sur le côté montagne de la route de ceinture.

Article UB.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 à usage d'habitation, de commerce, de service, d'éducation ou liées à une activité artisanale, touristique, commerciale, d'éducation ou de service ;
2. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
3. - Les établissements classés compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat résidentiel ;
4. - Les travaux de terrassement, sous réserve du dépôt d'un dossier technique.

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

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

1. - Le dépôt de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Le stationnement de caravanes ;
3. - Les carrières, les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux prévus à l'article UB.1 ;
4. - L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de logements ou de bâtiments d'éducation (bruit, poussière, odeurs ...) ;
5. - L'implantation d'élevages industriels classés ou non ;
6. - L'implantation de logements collectifs ou en bande (nombre d'unités supérieures à trois).

Article UB.3 : Accès et voirie.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le Titre I, article 9 du présent règlement dans la mesure du possible.

Toutes les voiries desservant plus de dix logements doivent être obligatoirement revêtues et dotées de système de drainage des eaux de ruissellement.

Article UB.4 : Desserte par les réseaux.

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils existent.

Eau :

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, doit être alimentée en eau.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être équipée, d'un système individuel de traitements des effluents installé suivant les normes territoriales.

Eau pluviale :

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

Les rivières, ruisseaux et autres fossés traversant la zone UB, à forte image urbaine, devront régulièrement entretenus et aménagés de sorte à assurer un écoulement continue des eaux sans risque d'accumulation.

Le rejet sur le sol des eaux de pluies est interdit, des réseaux souterrains spécialisés devront diriger les eaux vers les réseaux publics de collectes.

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

Electricité et télécommunication :

L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunication devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises réservées à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour toute opération de lotissement.

Article UB.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 450 m², sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Ils devront en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Article UB.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 le long de la route de ceinture et 4m le long des autres voies.

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

Article UB.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sous réserve d'accord entre propriétaires riverains. Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque ou que son gabarit est différent, le parement du pignon laissé à la vue devra faire l'objet d'un traitement de surface de qualité.

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 suivante $D=H_a/2+H_b/2$.

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

Article UB.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article UB.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2) soit R+1 pour les maisons à usage d'habitation et à un (1) rez-de-chaussée pour les locaux recevant du public.

Les éléments techniques, dispositifs de lutte contre la propagation des incendies et les clochers pourront ne sont pas pris en considération dans le calcul du nombre de niveau.

Article UB.11 : Aspect extérieur.

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

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

Clôtures :

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

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 cm ;
- Implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;

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.

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

Article UB.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble des espaces non bâtis devra recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. L'aménagement de la propriété devra être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou vers les réseaux de collecte.

Les constructions collectives devront prévoir des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets des habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés.

Ces dispositifs devront permettre de masquer à la vue les containers, toute disposition devra être prise pour assurer la ventilation des espaces en fonction de la nature des déchets pour ne pas nuire aux riverains ou aux passants (climatisation éventuelle des locaux).

L'aménagement d'espaces publics est obligatoire pour toute opération de lotissement de plus de dix lots. Ces espaces devront avoir une superficie utile d'au moins 10% de la surface de la parcelle lotie et être totalement réalisé pour l'obtention de la conformité du lotissement.

En fonction de la localisation du projet il pourra être demandé la plantation d'arbres hautes tiges (cocotiers, manguiers, arbre à pain ...) en amont du projet de construction.

Ces plantations sont destinées à assurer une protection des bâtiments contre les chutes de rochers ou de pierres. La végétation existante pourra être jugée suffisante si le pétitionnaire apporte des éléments permettant d'estimer son état et s'il peut justifier de son maintien après réalisation de son projet. Le renouvellement de ce couvert végétal devra être assuré dans le temps.

Chapitre : 3

Secteur d'équipement UE

Définition :

La zone UE est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population. Les emprises réservées le sont au titre des projets communaux ou territoriaux.

Quatre (4) sites sont réservés à cet effet, l'un à vocation sportive et éducative autour des infrastructures existantes (terrain de football), le second au droit d'un ancien site d'extraction en vue de la création d'un quai et de terres pleins pour les agriculteurs des motu et pêcheurs lagonaires, un troisième dans une vallée au dessus du village en vue de l'implantation d'un cimetière. Le quatrième est lui implanté sur les motu est concerne l'aéroport.

Article UE.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 liées à l'usage de la zone ;
2. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la concession de services des installations et aux activités de la zone ;
3. - Les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de bâtiments d'éducation.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article UE.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

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

Article UE.3 : Accès et voirie.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article UE.4 : Desserte par les réseaux.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article UE.5 : Caractéristiques des terrains.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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 4 m.

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

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

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

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

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

Article UE.9 : Emprise au sol.

Néant.
(se reporter au code de l'aménagement)

Article UE.10 : Hauteur des constructions.

Néant.
(se reporter au code de l'aménagement)

Article UE.11 : Aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé, où n'être accordé que 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 devra faire 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 et devront répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Implantation des grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par la Direction de l'Équipement ou les services communaux. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;

- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons.

Article UE.12 : Stationnement des véhicules.

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

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

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

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

Article UE.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble des voies de circulation et les aires de stationnement devront recevoir des plantations d'arbres hautes tiges, destinés à assurer un ombrage naturel des véhicules.

Les terrains de la zone devront faire l'objet d'un traitement de surface assurant la pousse rapide d'un couvert végétal (herbe), un entretien régulier devra être assuré.

Les aires de jeux et zones de récréation devront faire l'objet d'un traitement particulier de leur surface en fonction de leur affectation et de leurs conditions d'utilisation.

La mise en place d'un système de drainage des espaces extérieurs est obligatoire.

Chapitre : 4**Zone NCEf (protection des forages)****Définition :**

La zone NCEf est destinée à protéger l'eau des forages captée dans le cadre du réseau d'adduction d'eau potable de la commune. Les terrains situés dans la zone restent constructibles avec toutefois des mesures particulières concernant la conception des éléments épurateurs ou quelques restrictions d'usages.

Article NCEf.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 à caractère culturel ou archéologique traditionnel ;
2. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
3. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NCEf.1 ;
4. - L'agriculture biologique, sous réserve de limiter les terrassements et l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée, à distance des zones historiques), dans le cadre du respect du programme de protection des sols ;

5. - Le maintien des constructions existantes et leur entretien ;
6. - L'habitat et les activités professionnels, sous réserves de ne pas porter atteinte à la ressource en eau ;
7. - La construction d'ouvrages techniques liés au captage des eaux, à la mise en place des stations de pompage, de bassins et au réseau d'adduction d'eau de la commune ;
8. - Sur le motu toutes les activités envisagées devront préalablement faire l'objet d'un accord du service d'hygiène et du Groupement d'Etude et de Gestion du Domaine Public, afin de garantir la qualité des eaux de la lentille.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NCEf.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCEf.1 ;
3. - Les défrichements et abattages d'arbres et arbustes ;
4. - L'épandage de pesticides, insecticides, fertilisants chimiques ou organiques ;
5. - L'enfouissement ou le dépôt de déchets solides, liquides ou organiques de quelque origine que ce soit ;
6. - Les activités pouvant remettre en cause la qualité de l'eau et incompatibles avec sa protection ;
7. - L'épandage des eaux usées (vannes et ménagères) issues des dispositifs de traitement. L'épandage des eaux usées devra être réalisé à l'extérieur de la zone suivant les normes en vigueur ;
8. - La présence d'animaux d'élevages.

Article NCEf.3 : Accès et voirie.

Néant

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCEf.4 : Desserte par les réseaux.

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils existent.

Eau :

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, doit être alimentée en eau.

Assainissement :

Un système individuel de traitements des effluents devra être installé suivant les normes territoriales.

Eau pluviale :

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

Electricité et télécommunication :

L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunication devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises réservées à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour toute opération de lotissement.

Article NCEf.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 450 m², sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Ils devront en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Article NCEf.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 le long de la route de ceinture et 4 m le long des autres voies.

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

Article NCEf.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

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

Article NCEf.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCEf.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2), soit R+1.

Article NCEf.11 : Aspect extérieur.

Les constructions devront avoir un style et une architecture adaptés au climat tropical et bénéficier d'un traitement de qualité.

Le permis de construire peut être refusé, où n'être accordé que 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 devra faire l'objet d'un entretien régulier garantissant la bonne tenue dans le temps des constructions.

Clôtures :

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

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

Article NCEf.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.

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

Article NCEf.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble des espaces non bâtis devra recevoir un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer.

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

La zone d'activités secondaires, repérées US, est réservée au regroupement d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts, dont le voisinage n'est pas compatible ou désirable avec l'habitat. Elle est située à proximité du port de l'île et est susceptible d'extension futures en fonction des travaux qui y seront réalisés.

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

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

1. - Les établissements industriels ou artisanaux, classés ou non ;
2. - L'installation d'établissements classés en rapport avec l'activité de la zone ;
3. - Les constructions liées aux services en relation avec les entreprises installées dans la zone (restauration, bureaux, gardiennage ...).

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article US.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les lotissements autres qu'industriels ;
2. - Le stockage permanent de déchets liquides ou solides en dehors des espaces aménagés ;
3. - L'aménagement de locaux dans des containers ;
4. - L'usage des voiries ou espaces publics pour le stockage ou l'entreposage de marchandises, matériels ou véhicules de façon permanente ;
5. - Le stockage et l'entreposage d'épaves, de carcasses et d'emballages en dehors des espaces aménagés ;
6. - L'usage des constructions pour un habitat permanent.

Article US.3 : Accès et voirie.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article US.4 : Desserte par les réseaux.

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils existent.

Eau :

Toute construction ou installation à usage d'activité doit être alimentée en eau.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Dans l'attente de sa

mise en œuvre; un système individuel de traitements des effluents devra être installé suivant les normes territoriales.

Electricité et télécommunication :

L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunication devra être conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises réservées à cet effet.

Eclairage :

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour toutes les zones accessibles de nuit au public.

Eau pluviale et de ruissellement :

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

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

Il devra être mis en place un réseau de collecte et de traitement des eaux industrielles à l'intérieur de chaque lot.

Un revêtement étanche devra assurer sur les aires de travail le recueil et l'évacuation des eaux résiduelles vers les systèmes de traitement, le rejet direct au lagon est interdit.

Les réseaux publics qui bordent la zone ou qui ont à traiter le rejet des eaux issues des installations devront avoir un revêtement maçonné jusqu'à leur embouchure au lagon.

Article US.5 : Caractéristiques des terrains.

Les terrains constructibles devront avoir une superficie minimale de 1000 m² et devront permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètre de diamètre, leur largeur minimale sur voie sera de 10 mètres.

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

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

Le plan vertical de la façade devra respecter en fonction de sa hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 3 m.

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

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

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

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

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

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

Article US.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article US.10 : Hauteur des constructions.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article US.11 : Aspect extérieur.

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

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

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

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

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

Article US.12 : Stationnement des véhicules.

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

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

Article US.13 : Espaces libres et plantations.

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

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

Il sera fait obligation de planter en limite de propriété côté voie des arbres haute tige capable d'assurer un ombrage naturel des routes et façades avant des constructions.

Chapitre : 6**Zone NCAa (zone agricole des motu)****Définition :**

La zone NCAa est destinée à assurer la conservation ou la mise en valeur agricole de la partie du territoire communal reconnue à prédominance agricole, ces terres sont situées sur les motu.

Elle reçoit toutes les activités et exploitations liées à l'agriculture, l'élevage et l'aquaculture, mais peut aussi recevoir des implantations d'unités d'hébergement liées au secteur touristique.

Article NCAa.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 à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
2. - Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liées aux télécommunications ;
3. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
4. - Les travaux de terrassement liés à la mise en place et à l'entretien des routes liées d'exploitation des terres agricoles ;
5. - Les travaux de terrassement liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
6. - Les constructions liées aux exploitations agricoles et à la transformation des produits agricoles (viandes, fruits, légumes ...) ou aux activités touristiques.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NCAa.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les lotissements autres que agricoles ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non sans liens avec les activités agricoles ou touristiques ;
3. - Le stationnement de caravanes ;
4. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
5. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation agricole ;
6. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit, à l'exception du logement des propriétaires fonciers et de leur famille et des logements liés à des unités d'hébergement pour touristes ;
7. - Le prélèvement de matériaux ;
8. - Les constructions qui seraient implantées sur des terrains exposés aux houles ou implantées dans des zones jugées insalubres.

Article NCAa.3 : Accès et voirie.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCAa.4 : Desserte par les réseaux.

La zone NCAa est destinée pour partie à la mise en place de champs et plantations liés à des exploitations agricoles, elle est située hors des zones de desserte par les réseaux publics (eau, électricité et téléphone).

Toutes les constructions implantées dans ce secteur devront être autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement.

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

Le respect des règles territoriales d'hygiène devra être garanti.

La mise en place d'un réseau de drainage des routes et chemins devra être effective pour toute desserte des terrains constructibles.

L'installation de puits pour prélèvement d'une eau à usage domestique se fera sur la base d'installations étanches équipées de filtre implantées à une distance minimale de 100 mètres des cultures et des sites habités.

Article NCAa.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie minimale devra être au moins égale à 1000 m².

Il devra pouvoir y être inscrit un cercle d'un diamètre minimal de 20 mètres.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m² et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voiries devra respecter un recul minimal de 12 mètres de l'axe, destinés à préserver toutes possibilités d'aménagement de l'emprise des voies.

Une distance minimale de 20 mètres de l'emprise du domaine public maritime devra être laissée pour toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient et ce pour se prémunir des risques de submersion et d'érosion.

Article NCAa.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Dans la mesure où des activités seraient source de nuisance (bruit ou odeur), il sera imposé un recul supplémentaire défini en fonction de l'étude d'impact déposée à l'appui de la demande.

Article NCAa.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 $D=H+H_b$, ou respecter un recul minimal de 10 mètres entre bâtiments techniques et 15 mètres avec un bâtiment à usage d'habitat.

Cette distance est destinée à assurer une distance minimale d'isolement en cas d'incendie et à favoriser le confort des bâtiments à usage d'habitat.

Article NCAa.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCAa.10 : Hauteur des constructions.

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

Les bâtiments à usage d'habitation devront être conçus sur pilotis tout au moins pour les pièces à usage de séjour ou de sommeil.

La hauteur minimale des pilotis sera de un mètre vingt (1,20 m), cette cote minimale pouvant être majorée en fonction de l'exposition et de la connaissance de l'amplitude des phénomènes de submersion.

Article NCAa.11 : Aspect extérieur.

La construction pourra être soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ses éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

Article NCAa.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCAa.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble de la zone est classée en espace à vocation agricole.

Toute opération de défrichage, d'abattage d'arbres sera soumise à autorisation préalable de la section eaux et forêt du service du développement rural.

L'ensemble de ces autorisations sera géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la propriété.

L'implantation des zones cultivées devra rester compatible avec la bonne tenue des sols.

Une bande de végétation haute naturelle d'une largeur minimale de 50 mètres devra être laissée côté récif pour permettre la mise en place de coupes vent naturels.

A l'appui de chaque demande de permis de construire il devra être fourni une liste d'arbres (minimum 10 unités) à planter après travaux dans le cadre des aménagements paysagers à réaliser. Ces plantations sont destinées à favoriser la mise en place d'un ombrage naturel des bâtiments. Elles sont également destinées à favoriser une dissimulation des bâtiments dans un couvert végétal à l'aspect naturel.

En limite de rivage côté lagon, une bande d'arbre devra être laissée en place pour assurer une protection du littoral.

Dans le cadre des mesures de protection des sols, il est interdit d'utiliser le feu pour débroussailler les terrains. Un usage limité sur des places à feu sera toutefois accepté dans la mesure où des solutions de valorisation par compostage seraient impossibles à mettre en place.

Chapitre : 7**Zone NCAb (Atoll de Maupihaa)****Définition :**

La zone NCAb est destinée à assurer la conservation ou la mise en valeur de l'atoll de Maupihaa.

Totalement territorial, il est placé par convention sous la responsabilité de la commune qui doit en assurer la gestion et la mise en valeur.

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

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

1. - L'habitat ;
2. - L'agriculture ;
3. - Les constructions liées à des exploitations des ressources du lagon.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NCAa.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les lotissements autres que agricoles ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non sans liens avec les activités agricoles ;
3. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
4. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation agricole ;
5. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit, à l'exception du logement des personnels affectés à l'exploitation des ressources naturelles de l'atoll dans le cadre du contrôle par les autorités communales ;
6. - Le prélèvement de matériaux ;
7. - Les constructions qui seraient implantées sur des terrains exposés aux houles ou implantées dans des zones jugées insalubres.

Article NCAb.3 : Accès et voirie.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCAb.4 : Desserte par les réseaux.

Toutes les constructions implantées sur l'atoll devront être autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement.

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

Le respect des règles territoriales d'hygiène devra être garanti.

L'installation de puits pour prélèvement d'une eau à usage domestique se fera sur la base d'installations étanches équipées de filtre implantées à une distance minimales de 100 mètres des cultures et des sites habités.

Article NCAb.5 : Caractéristiques des terrains.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Une distance minimale de 20 mètres de l'emprise du domaine public maritime devra être laissée pour toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient et ce pour se prémunir des risques de submersion et d'érosion.

Article NCAb.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimal de 10 mètres entre bâtiments techniques et 15 mètres avec un bâtiment à usage d'habitat.

Cette distance est destinée à assurer une distance minimale d'isolement en cas d'incendie et à favoriser le confort des bâtiments à usage d'habitat.

Article NCAb.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCAb.10 : Hauteur des constructions.

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

Les bâtiments à usage d'habitation devront être conçus sur pilotis tout au moins pour les pièces à usage de séjour ou de sommeil.

La hauteur minimale des pilotis sera de un mètre vingt (1,20 m), cette cote minimale pouvant être majorée en fonction de l'exposition et de la connaissance de l'amplitude des phénomènes de submersion.

Article NCAb.11 : Aspect extérieur.

La construction pourra être soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ses éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

Article NCAb.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCAb.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble de la zone est classée en espace à vocation agricole.

Toute opération de défrichage, d'abattage d'arbres sera soumise à autorisation préalable de la section eaux et forêt du service du développement rural.

L'ensemble de ces autorisations sera géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la propriété.

Une bande de végétation haute naturelle d'une largeur minimale de 50 mètres devra être laissée côté récif pour permettre la mise en place de coupes vent naturels.

A l'appui de chaque demande de permis de construire il devra être fourni une liste d'arbres (minimum 10 unités) à planter après travaux dans le cadre des aménagements paysagers à réaliser. Ces plantations sont destinées à favoriser la mise en place d'un ombrage naturel des bâtiments. Elles sont également destinées à favoriser une dissimulation des bâtiments dans un couvert végétal à l'aspect naturel.

En limite de rivage côté lagon, une bande d'arbre devra être laissée en place pour assurer une protection du littoral.

Dans le cadre des mesures de protection des sols, il est interdit d'utiliser le feu pour débroussailler les terrains. Un usage limité sur des places à feu sera toutefois accepté dans la mesure où des solutions de valorisation par compostage seraient impossibles à mettre en place.

Chapitre : 8**Zone NCAC (Atoll de Manuae)****Définition :**

La zone NCAC est destinée à assurer la conservation de l'atoll de Manuae.

Propriété du Territoire, il est classé réserve territoriale en raison de son intérêt scientifique majeur, par arrêté n°1230/CM du 12 novembre 1992. Sa gestion a fait l'objet d'une charte définie et approuvée par arrêté n°1460/CM du 27 décembre 1996.

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

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

1. - L'habitat dans la zone définie sur le plan de zonage ;
2. - L'agriculture ;
3. - La recherche scientifique ;
4. - Le débarquement des personnes liées à des missions ou résidentes de l'atoll ayant reçu l'autorisation préalable de l'administration de la réserve dans le cadre des seuils fixés, soit un nombre maximal de personnes autorisées à séjourner simultanément de 20 dont 5 non permanents (pour une durée simultanée de un mois pour les non résidents) ;
5. - L'élevage de cochons (moins de 5) au profit des personnes autorisées à résider en permanence à l'intérieur d'enclos dans la zone vie ;
6. - L'élevage de volaille (moins de 50) au profit des personnes autorisées à résider en permanence à l'intérieur d'enclos dans la zone vie ;
7. - La récolte du coprah par les personnes résidentes ;

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NCac.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre des travaux dirigés par le comité scientifique ;
2. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit, à l'exception du logement des personnes autorisées à séjourner sur l'atoll (15 maximum) ;
3. - Le prélèvement de matériaux ;
4. - Le débarquement de toutes personnes en dehors de celles autorisées à séjourner sur l'atoll et autorisées à l'article NCac.1 ;
5. - La divagation ou le transfert d'animaux domestiques ou d'élevage dans l'atoll, à l'exception des élevages autorisés en zone vie ;
6. - Le transfert ou la plantation de végétaux entre les motu ou en provenance d'autres îles ;
7. - La pratique du brûlis dans le cadre de l'exploitation des ressources naturelles ;
8. - La présence de chiens et de chats sur l'atoll ;
9. - La cueillette ou la récolte des produits naturels en dehors du coprah (réservée aux résidents permanents) ;

Article NCac.3 : Accès et voirie.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCac.4 : Desserte par les réseaux.

Toutes les constructions implantées sur l'atoll devront être autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement.

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

Le respect des règles territoriales d'hygiène devra être garanti.

L'installation de puits pour prélèvement d'une eau à usage domestique se fera sur la base d'installations étanches équipées de filtre implantées à une distance minimale de 100 mètres des cultures et des sites habités.

Article NCac.5 : Caractéristiques des terrains.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Une distance minimale de 20 mètres de l'emprise du domaine public maritime devra être laissée pour toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient et ce pour se prémunir des risques de submersion et d'érosion.

Article NCac.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimal de 10 mètres entre bâtiments techniques et 15 mètres avec un bâtiment à usage d'habitat.

Cette distance est destinée à assurer une distance minimale d'isolement en cas d'incendie et à favoriser le confort des bâtiments à usage d'habitat.

Article NCac.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCac.10 : Hauteur des constructions.

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

Les bâtiments à usage d'habitation devront être conçus sur pilotis tout au moins pour les pièces à usage de séjour ou de sommeil.

La hauteur minimale des pilotis sera de un mètre vingt (1,20 m), cette cote minimale pouvant être majorée en fonction de l'exposition et de la connaissance de l'amplitude des phénomènes de submersion.

Article NCaC.11 : Aspect extérieur.

La construction pourra être soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ses éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

Article NCaC.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NCaC.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble de la zone est classée en réserve territoriale.

Toute opération de défrichage, d'abattage d'arbres sera soumise à autorisation préalable du comité de gestion qui est placé sous l'autorité du service de la mer, en relation avec ceux de la recherche, de l'environnement et de l'agriculture.

L'ensemble de ces autorisations sera géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la propriété préalablement approuvé par le comité de gestion.

Une bande de végétation haute naturelle d'une largeur minimale de 50 mètres devra être laissée côté récif pour permettre la mise en place de coupes vent naturels.

A l'appui de chaque demande de permis de construire il devra être fourni une liste d'arbres (minimum 10 unités) à planter après travaux dans le cadre des aménagements paysagers à réaliser. Ces plantations sont destinées à favoriser la mise en place d'un ombrage naturel des bâtiments. Elles sont également destinées à favoriser une dissimulation des bâtiments dans un couvert végétal à l'aspect naturel.

En limite de rivage côté lagon, une bande d'arbre devra être laissée en place pour assurer une protection du littoral.

Dans le cadre des mesures de protection des sols, il est interdit d'utiliser le feu pour débroussailler les terrains. Un usage limité sur des places à feu sera toutefois accepté dans la mesure où des solutions de valorisation par compostage seraient impossibles à mettre en place.

Chapitre : 9**Zone NDa (archéologie)****Définition :**

La zone NDa est destinée à protéger les sites archéologiques majeurs pour l'histoire de l'île de Maupiti. Proches des zones d'habitat, il est proposé au travers de ce classement de conserver à la fois des vestiges archéologiques et le paysage qui les environne tout en permettant aux propriétaires de résider à proximité des vestiges.

Article NDa.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 à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
2. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NDa.1 ;
3. - L'agriculture sous réserve de limiter les terrassements et l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée, à distance des zones historiques), dans le cadre du respect du programme de conservation des vestiges ;
4. - Les constructions liées à l'aménagement des sites et à l'accueil des visiteurs ;
5. - Le maintien des constructions existantes et leur entretien ;
6. - La construction de maison d'habitation sous réserve d'un respect des sites historiques.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDa.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - La pratique du feu à proximité des vestiges archéologiques ;
2. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
3. - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDa.1 ;
4. - Les défrichements et abattages d'arbres et arbustes, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ou de programme de lutte contre des pestes végétales ;
5. - L'élevage des animaux et l'agriculture sous toutes ses formes à proximité des vestiges archéologiques ;
6. - La pose et l'exploitation de pylônes, de lignes de transport d'énergie ;
7. - L'usage et l'accès de véhicules à moteur à proximité des sites archéologiques, sauf autorisation exceptionnelle dans le cadre défini à l'article NDa.1 ;
8. - L'apport de matériaux ou le remblaiement du sol naturel en dehors de tout programme de gestion du site archéologique.

Article NDa.3 : Accès et voirie.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

Article NDa.4 : Desserte par les réseaux.

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils existent.

Eau :

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, doit être alimentée en eau.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être reliée, suivant les règles de l'art à un système individuel de traitements des effluents installé suivant les normes territoriales.

Eau pluviale :

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

Article NDa.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 450 m², sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Ils devront en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Article NDa.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 le long de la route de ceinture et 4m la long des autres voies.

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

Article NDa.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions ne pourront pas être implantées en limite séparative.

Article NDa.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 suivante $D=H_a/2+H_b/2$.

Une distance minimale devra être laissée en fonction de la nature des établissements et des

nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie, elle sera déterminée en fonction du niveau des risques.

L'implantation de toute construction devra respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport à des vestiges archéologiques sauf avis dûment motivé du service archéologie.

Article NDa.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDa.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NDa.11 : Aspect extérieur.

Les constructions à caractère historique devront être réalisées à partir de matériaux traditionnels. L'emploi du pandanus ou du niau est obligatoire pour la réalisation des couvertures des bâtiments.

Pour les constructions existantes ou nouvelles, le permis de construire pourra être refusé, ou n'être accordé que 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 sites archéologiques et à l'intégrité du paysage.

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

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

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives qui devront répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives, 2 mètres ;
- 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 ;
- L'implantation de clôture du côté des vestiges historiques ne devra se faire qu'après dépôt d'un dossier spécifique à l'ouvrage et accord par le service responsable de la conservation du site.

Article NDa.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDa.13 : Espaces libres et plantations.

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

Toute intervention dans cette zone devra recevoir l'accord des autorités communales et scientifiques ¹(C.P.S.H.) chargées de la gestion et du contrôle des programmes autorisés.

¹ C.P.S.H. : Centre Polynésien des Sciences Humaines.

Les demandes de permis de travaux immobiliers devront obligatoirement être soumises à l'accord préalable du responsable chargé de la gestion du site.

Chapitre : 10

Zone NDb (Atolls de Motu One, Manuae et Maupihaa)

Définition :

La zone NDb est destinée à assurer la conservation des atolls de Motu One et Manuae (pour partie) et Maupihaa, elle est un sanctuaire selon l'échelle de classification définie par les arrêtés de classement territoriaux.

Propriété du Territoire, les atolls de Motu One et Manuae sont classés réserve territoriale et sanctuaire en raison de leur intérêt scientifique majeur, par arrêté n°1230/CM du 12 novembre 1992. Leur gestion a fait l'objet d'une charte définie et approuvée par arrêté n°1460/CM du 27 décembre 1996.

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

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

1. - La recherche scientifique ;
2. - Le débarquement des personnes liées à des missions scientifiques ou administratives ;
3. - La présence de résident permanent sur l'atoll de MANUAE dans le cadre du respect de l'arrêté n°1460/CM du 27 décembre 1996.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDb.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre des travaux dirigés par le comité scientifique ;
2. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit (temporaire ou permanente) ;
3. - Le prélèvement de matériaux ou de végétaux en dehors des missions autorisées à l'article NDb.1 ;
4. - Le débarquement de toutes personnes en dehors de celles autorisées à séjourner sur les atolls et autorisées à l'article NDb.1 ;
5. - La divagation, le transfert ou l'importation d'animaux domestiques ou d'élevage sur les atolls ;
6. - Le transfert ou la plantation de végétaux entre les motu ou en provenance d'autres îles ;
7. - La présence de chiens et de chats sur les atolls ;
8. - La cueillette ou la récolte des produits de l'atoll ;

9. - L'importation ou l'élevage d'animaux de toutes espèces.

Article NDb.3 : Accès et voirie.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDb.4 : Desserte par les réseaux.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDb.5 : Caractéristiques des terrains.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDb.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDb.10 : Hauteur des constructions.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDb.11 : Aspect extérieur.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDb.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDb.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble de la zone est classé en réserve territoriale.

Toute opération de défrichage, d'abattage d'arbres est interdite.

Un comité de gestion placé sous l'autorité du service de la mer, en relation avec ceux de la recherche, de l'environnement et de l'agriculture

administre et gère l'ensemble des opérations menées sur l'atoll.

L'ensemble de ces autorisations sera géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la propriété préalablement approuvé par le comité de gestion scientifique.

Dans le cadre des mesures de protection des sols et des végétaux, il est rappelé qu'il est interdit d'utiliser le feu pour débroussailler les terrains.

Chapitre : 11

Zone NDd Zone littorale du village

Définition :

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

Situé entre les propriétés privées et le lagon (domaine public maritime), cet espace est exposé aux fortes houles et est de ce fait inondable. Il est inconstructible et ne peut faire l'objet d'aménagement compte tenu des risques encourus en cas de montées des eaux.

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

Article NDd.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 à caractère culturel, archéologique, traditionnel ou touristique ;
- 2.- Les constructions publiques liées à l'animation du site ou à son aménagement ;
- 3.- L'exploitation et l'entretien de la végétation existante au titre de la conservation et de l'entretien du paysage, dans le cadre d'un plan de gestion approuvé par la commune.

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

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

- 1.- Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NDd.1 ;
- 2.- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3.- L'aménagement de terrains de camping, et le stationnement de caravanes ;
- 4.- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 5.- Les constructions à usage d'habitation et de restauration ;
- 6.- Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site.

Article NDd.3 : Accès et voirie.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDd.4 : Desserte par les réseaux.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDd.5 : Caractéristiques des terrains.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des alignements définis par les services techniques compétents.

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

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

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

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDd.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDd.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NDd.11 : Aspect extérieur.

Le style des constructions doit faire référence au style polynésien. La construction est soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ses éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

La mise en place de clôtures est interdite à l'exception de celles nécessaires aux installations sportives, seules sont acceptées les haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Article NDd.12 : Stationnement des véhicules.

Interdit.

Article NDd.13 : Espaces libres et plantations.

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

L'ensemble des autorisations d'abattage est géré dans le cadre d'un programme d'entretien et de maintien de la végétation existante, au titre de la conservation du paysage et de la protection du littoral contre l'érosion.

Toutes les opérations réalisées dans cette zone aux conditions de l'article NDd.1 s'accompagnent de plans de plantation des secteurs aménagés.

Chapitre : 12

Zone NDF zone de haute montagne

Définition :

Il s'agit des zones de haute montagne qui domine l'île mais qui ne sont pas concernées par les risques de chutes de pierres. Ce secteur a pour vocation de conserver l'état des lieux sans aucune construction ou activité car elles dominent des zones de prélèvement d'eau et toute intervention humaine dans ses emprises représente un risque.

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

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

1. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnel et les installations à caractère technique liées aux besoins collectifs ;
2. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers ou équestres de randonnées ;
3. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NDF.1 ;
4. les travaux de remise en état ou d'entretien liés aux constructions préexistantes ;
- 5 - L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
- 6 - L'abattage d'arbres et le nettoyage de la végétation dans le cadre des programmes de gestion, d'entretien des aménagements touristiques ou de lutte contre des pestes végétales ;

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDF.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
2. - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
3. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
4. - Les carrières, extractions, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDF.1 ;
5. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
6. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit ;
7. - L'usage des propriétés à titre de pâturage pour des animaux domestiques.

Article NDF.3 : Accès et voirie.

Les chemins piétonniers et autres voies de circulation sont sans revêtement, ils permettent la circulation des randonneurs et autres utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

L'entretien des réseaux de drainage des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est assuré de façon permanente. Il convient à cet effet de s'assurer que le détournement des eaux dans un talweg respecte les propriétés situées en aval.

Article NDF.4 : Desserte par les réseaux.

La zone NDF est située dans des zones hors des périmètres de distribution des réseaux publics. Les constructions autorisées sont équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène territoriales et leurs conditions d'utilisation.

Article NDF.5 : Caractéristiques des terrains.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDF.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDF.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDF.10 : Hauteur des constructions.

Néant

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDF.11 : Aspect extérieur.

Néant

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDF.12 : Stationnement des véhicules.

Néant

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NDF.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble de la zone est classé en 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.

Ces opérations sont à mener dans le cadre de plans de gestion et de valorisation des espaces naturels préalablement approuvés.

Chapitre : 13

Zone NRh (Littoral exposé aux houles)

Définition :

La zone littorale NRh est destinée à recevoir en priorité de l'habitat pavillonnaire. Les commerces et les activités complémentaires de l'habitat pourront y être implantés, sous réserve de garder une échelle compatible avec l'intégrité du paysage depuis le lagon.

Soumises à des risques de submersion liés aux fortes houles et à la montée des eaux du lagon, les constructions implantées sur ces terrains devront faire l'objet de mesures particulières assurant une protection des biens et des personnes.

Article NRh.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 à usage d'habitation, de commerce, d'éducation ou de service ;
2. - Les constructions liées à une activité touristiques ou de loisirs ;
3. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
4. - Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux ne dépasse pas le niveau de la route de ceinture au droit de la propriété.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NRh.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Le dépôt de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
4. - Les carrières, les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux prévus à l'article NRh.1 ;
5. - L'implantation d'élevages industriels classés ou non ;
6. - L'implantation de logements collectifs ou en bande ;
7. - Les constructions à usage d'habitation dont les pièces habitables seraient exposées à des risques de submersion.

Article NRh.3 : Accès et voirie.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

Article NRh.4 : Desserte par les réseaux.

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils existent.

Eau :

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, doit être alimentée en eau.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être reliée, suivant les règles de l'art à un système individuel de traitements des effluents, installé suivant les normes territoriales.

Eau pluviale :

La pose de gouttières est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de stockage individuel des eaux de pluie d'un volume minimal de 7500 litres y sera connecté.

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

Electricité et télécommunication :

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

Eclairage :

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour toute opération de lotissement.

Article NRh.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra posséder une superficie minimale de 450 m², sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Il devra en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 10 mètres de diamètre.

Article NRh.6 : Implantation par rapport aux voies et aux 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.

Un recul minimal de 5 m devra être respecté par rapport à la limite d'emprise du domaine public maritime.

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

Article NRh.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Un recul minimal de 5 mètres devra être laissé côté mer pour toute partie de construction, qu'elle soit à usage d'habitat ou non.

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

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

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

Article NRh.9 : Emprise au sol.

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRh.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2) soit R+1 pour les maisons à usage d'habitation et à un (1) rez-de-chaussée pour les locaux recevant du public.

Une hauteur minimale intérieure des pièces habitables est demandée pour tout projet de construction par rapport au niveau du sol extérieur. Dans la zone du village cette cote est fixée à 30 cm par rapport au niveau de la route de ceinture mesuré au centre de la façade côté route.

Article NRh.11 : Aspect extérieur.

Les constructions devront avoir un style et une architecture adaptés au climat tropical et bénéficier d'un traitement de qualité. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que 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, à l'intérêt des lieux avoisinants ou si elle est jugée inadaptée par rapport aux risques naturels identifiés.

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

La construction de clôtures de quelques types que ce soit est interdite sur la façade côté lagon.

Clôtures :

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

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut dont la hauteur maximale est limitée à 0,60 m ;
- 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 municipaux. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- Les clôtures à claire-voie devront comporter une surface opaque maximale égale à 50% de la surface totale (y compris le mur bahut et les piles) ;
- La construction de mur de clôture côté mer est interdite.

Un volet sécurité sera joint à chaque demande de permis de construire, il devra y décrire les mesures proposées par le pétitionnaire pour protéger ses biens de la montée des eaux ou des houles.

Article NRh.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.

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

Article NRh.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble des espaces non bâtis devra recevoir un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer.

L'aménagement de la propriété devra être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon. Il est en particulier interdit de remblayer les terrains à une altitude supérieure à celle de la route de ceinture au droit de la propriété.

Chapitre : 14**Zone NRr (chute de pierre)****Définition :**

La zone NRr est sujette à des risques d'effondrement de falaises et des chutes de roches. Elle fait l'objet de mesures particulières assurant une protection des biens et des personnes en fonction des moyens de lutter contre ces phénomènes naturels.

Article NRr.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 ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
2. - L'agriculture sous réserve que les techniques employées ne modifie pas l'état des sols.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NRh.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Le dépôt de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
4. - Les carrières, les affouillements et exhaussement du sol ;
5. - L'implantation d'élevages classés ou non ;
6. - Les constructions à usage d'habitation ou non ;

Article NRr.3 : Accès et voirie.

Néant
(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRr.4 : Desserte par les réseaux.

Néant
(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRr.5 : Caractéristiques des terrains.

Néant.
(se reporter au code de l'aménagement)

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

Néant.
(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRr.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Néant.
(se reporter au code de l'aménagement)

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

Néant.
(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRr.9 : Emprise au sol.

Néant.
(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRh.10 : Hauteur des constructions.

Néant
(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRr.11 : Aspect extérieur.

Néant
(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRr.12 : Stationnement des véhicules.

Néant
(se reporter au code de l'aménagement)

Article NRr.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble des espaces devra garder un aspect paysager permettant à la végétation haute de se développer.

L'aménagement de la propriété devra être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon.