

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NUMERO SPECIAL

Philippe MACHENAUD-JACQUIER
Mail : philippe.machenaud@mail.pfMatahiti 159
N° 15 - Numera Taac

TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI

Mahana 30
no Eperera 2010

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

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Pages

Arrêté n° 578 CM du 23 avril 2010 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara.

76

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 578 CM du 23 avril 2010 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara.

NOR : SAU1000756AC

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre des affaires foncières, de l'aménagement, de l'habitat et de l'équipement, en charge de l'urbanisme,

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

Vu l'arrêté n° 2465 PR du 28 novembre 2009 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 l'arrêté n° 1532 CM du 13 octobre 2003 modifiant l'arrêté n° 501 CM du 15 avril 2003 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Papara ;

Vu la délibération n° 2006-42 du 19 décembre 2006 demandant la révision partielle du plan général d'aménagement de la commune de Papara ;

Vu l'arrêté n° 1594 CM du 23 novembre 2007 ordonnant la révision du plan général d'aménagement de la commune de Papara ;

Vu l'arrêté n° 2003 VP du 28 mai 2009 soumettant à enquête publique le plan général d'aménagement de la commune de Papara ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 15 octobre 2009 ;

Vu la délibération n° 2010-11 du 11 mars 2010 approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Papara ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 21 avril 2010,

Arrête :

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

- *Pièce n° 1* : Rapport de présentation ;
- *Pièce n° 2* : Règlement ;
- *Pièce n° 3* : Plan de zonage n° 134, échelle 1/20 000e ;
- *Pièce n° 4* : Plan de zonage n° 134-Ea, secteur est, échelle 1/5 000e ;
- *Pièce n° 5* : Plan des emprises réservées et périmètres de préemption n° 134-EB, secteur est, échelle 1/5 000e ;
- *Pièce n° 6* : Plan de servitudes n° 134-Ec, secteur est, échelle 1/500e ;
- *Pièce n° 7* : Plan de zonage n° 134-Oa, secteur ouest, échelle 1/5 000e ;
- *Pièce n° 8* : Plan des emprises réservées et périmètres de préemption n° 134-Ob, secteur ouest, échelle 1/5 000e ;
- *Pièce n° 9* : Plan de servitudes n° 134-Oc, secteur ouest, échelle 1/500e.

Art. 2.— Le ministre des affaires foncières, de l'aménagement, de l'habitat et de l'équipement, en charge de l'urbanisme, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressée et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 23 avril 2010.
Gaston TONG SANG.

Par le Président de la Polynésie française :
*Le ministre des affaires foncières,
de l'aménagement, de l'habitat
et de l'équipement,*
Tearii ALPHA.

RAPPORT de PRESENTATION

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Termes employés.

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

Art. 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

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

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

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

Art. 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

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

Art. 5 : Adaptations mineures.

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

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

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

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

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

Art. 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 10 : Stationnement.

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

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

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

Art. 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.

Art. 12 : Collecte des ordures et déchets.

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

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

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

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

Art. 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.

Art. 14 : Ouvrages techniques d'intérêt public.

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

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

Art. 15 : Protection des sites archéologiques ou légendaires.

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

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

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

Art. 16 : Prévention des risques naturels.

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

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

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

Art. 17 : Droit de préemption.

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

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

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

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

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

TITRE II - PRESENTATION DES ZONES

Chapitre : 1er

Zone UB (Zone urbaine)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre : 2

Zone UC (Zone hors agglomération)

Définition :

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

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

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

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de containers sont interdits car leur nature est jugée incompatible avec la proximité des logements et la lutte contre le développement des larves de moustiques.

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

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

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

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

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

Chapitre : 3

Zone UD (Zone rurale)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre : 4

Secteurs d'équipement - UE

Définition :

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

Des emprises réservées le sont au titre de :

- l'aménagement des écoles primaires et maternelles de la commune pour des extensions et des régularisations d'emprises ;

- l'extension du cimetière existant.

Chapitre : 5

Zone US (Activités)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

Le sixième est lié à un projet industriel déposé par la brasserie de Tahiti pour la création d'une usine d'embouteillage sur des terrains du pays à proximité du Golf international Olivier Bréaud.

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

Chapitre : 6

Zone UT (Site touristique majeur)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre : 7

Zone NCA (Zone agricole)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre : 8

Zone NCE (Protection des captages)

Définition :

La zone NCE est destinée à protéger l'eau captée par la commune, au travers d'une protection des bassins versants en amont des ouvrages.

L'exploitation des ressources naturelles est restreinte pour limiter l'érosion des sols.

La présence d'animaux domestiques est interdite.

L'accès ou l'activité y sont autorisés sous contrôle des autorités compétentes (service d'hygiène et le service des eaux de la commune).

Des mesures de protection des abords des galeries drainantes sont mises en place (périmètre rapproché, clôturé, balisage etc.).

La baignade dans les rivières en amont des galeries est interdite.

La maîtrise foncière des sols n'est pas recherchée, mais si des propriétaires le souhaitent, des acquisitions à l'amiable sont possible.

Chapitre : 9

Zone NDd (Zone littorale)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre : 10

Zone NDb (Moyenne montagne)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

Les terrassements sont très limités car l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur. Ils restent toutefois possibles si leur réalisation conditionne la mise en sécurité des installations implantées en aval ou la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux publics.

Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager est fourni à l'appui du dossier de terrassements pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.

Chapitre : 11

Zone NDF (Zone de haute montagne)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre : 12

Zone NA

(Future zone d'urbanisation)

Définition :

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

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

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

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

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

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

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

Emprises réservées

ROUTES

Généralités.

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

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

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

Route de liaison interquartiers.

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

Routes secondaires.

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

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

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

Route de ceinture.

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

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

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

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

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

Accès au lagon.

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

REGLEMENT

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : 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>	: limite fixée par l'autorité publique chargée de la gestion du réseau routier qui détermine la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.
<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 adaptées à un milieu tropical humide permettant la conception de bâtiments répondant 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, à l'exception des clôtures.
<u>Desserte</u>	: qui permet l'accès à une propriété.
<u>Distance</u>	: mesure horizontale entre l'élément construit hors sol 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 du pays</u>	: ensemble des routes et voiries publiques du pays.
<u>Domaine public fluvial</u>	: ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du pays.
<u>Domaine public maritime</u>	: ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du pays.
<u>Domaine public communal</u>	: ensemble des espaces publics qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.
<u>Domaine public du pays</u>	: ensemble des espaces publics qui sont propriétés du pays 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 partie de la face externe des murs extérieurs, faite à un mètre de hauteur au-dessus des planchers finis, elle ne comprend pas les balcons, terrasses et éléments de construction non clos.
<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 1,80 m.
<u>Partage</u>	: action de diviser un terrain 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, au profit d'un autre propriétaire.
<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 1,20 m, 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.

Art. 2 : Champ d'application territorial du plan.

Le plan général d'aménagement (PGA) s'applique à la totalité du territoire de la commune de Papara.

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

Art. 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 (PGA), lorsqu'elles existent se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues dans le code de l'aménagement de Polynésie française.

2 - S'ajoutent aux règles propres du PGA, 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 PGA de Papara ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan (article D.114-1 du code de l'aménagement).

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

Art. 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

1 - Le PGA est divisé en zones auxquelles s'appliquent des prescriptions précises définissant :

- le caractère de chaque zone, les types d'occupation et d'utilisation interdites ou soumises à des conditions spéciales ;
- les conditions de créations des accès et voiries ;
- les conditions de desserte par les réseaux ;
- les caractéristiques des 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 (PAD), suivant les dispositions du code de l'aménagement de la Polynésie française.

3 - Le territoire couvert par le PGA est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage (n° 134 à l'échelle 1/20 000^{ème}, n° 134-Ea et n° 134-Oa, réalisés à l'échelle 1/5000^{ème}).

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

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

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

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

Art. 5 : Adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies dans le présent plan général d'aménagement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

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

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

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

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

Art. 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

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

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune de Papara est composé de neuf (9) pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n° 1, Rapport de présentation ;
- pièce n° 2, Règlement ;
- pièce n° 3, Plan de zonage n° 134 de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000^{ème} ;
- pièce n° 4, Plan de zonage n° 134-Ea de la partie Est de la commune, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n° 5, Plan des emprises réservées n° 134-Eb de la partie Est de la commune, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n° 6, Plan des servitudes n° 134-Ec, de la partie Est de la commune, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n° 7, Plan de zonage n° 134-Oa, de la partie Ouest, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n° 8, Plan des emprises réservées n° 134-Ob, de la partie Ouest de la commune, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n° 9, Plan des servitudes n° 134-Oc, de la partie Ouest de la commune, échelle 1/5000^{ème} ;

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

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

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

Collecte des eaux de ruissellement (égout) :

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

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

Fossés :

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

Trottoirs :

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

Bande de roulement :

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

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

Aménagement des voies :

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

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

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

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

Pistes ancestrales :

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

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

Elles sont placées sous l'autorité du pays.

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

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

Art. 10 : Stationnement.

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

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

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

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

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

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

Normalisation des places de stationnement.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 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, est déterminé en fonction des normes suivantes :

- deux places dites « résidents » pour un logement ;
- une place dite « visiteurs » pour trois logements ;
- une place pour 30 m² de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, magasins etc.) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour trois chambres d'hôtel ;
- une place pour deux lits d'hospitalisation ;
- une place pour 30 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.

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

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

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

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

Art. 11 : Distribution postale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Normes techniques :

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

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

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

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

Art. 12 : Collecte des ordures et déchets.

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

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

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

Art. 13 : Servitudes.

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

1) - Eau

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

2) - Electricité.

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

3) Télécommunications.

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

Art. 14 : Ouvrages techniques d'intérêt public.

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

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

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

Article 15 : Protection des sites archéologiques ou légendaires

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

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

Art. 16 : Prévention des risques naturels

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

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

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

Elle est placée sous l'autorité du pays.

Art. 17 : Droit de préemption

Commune :

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

Pays :

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

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

Chapitre 1er UB (zone urbaine)

Définition :

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

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

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

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

2 Les lotissements à usage résidentiel, les groupes d'habitation sous réserve que leur programme de réalisation prévoit une quote-part de 25 % des lots ou logements, destinés soit à la vente ou à la location, pour les catégories sociales défavorisées en accord avec les services du pays ou de la commune ;

3 Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussières...) ;

4 L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager et sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux garantisse l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;

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

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

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

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

2 Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;

3 Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;

4 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article précédent ;

5 Les logements collectifs ou en bande (au-delà de deux logements).

Art. UB 3 : Accès et voirie

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

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

Art. UB 4 : Desserte par les réseaux - Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

Alimentation en eau :

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

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

Assainissement :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Art. UB 5 : Caractéristiques du terrain

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

- avoir une forme permettant l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre ou une superficie minimale de 450 m² permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites, hors emprises des routes et servitudes existantes après normalisation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. UB 9 : Emprise au sol

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

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

Art. UB 10 : Hauteur des constructions

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

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

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

Art. UB 11 : Aspect extérieur

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

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

Traitement des façades :

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

En limite de voie publique ou privée, ces clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux.

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

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

Art. UB 12 : Stationnement

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

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

Art. UB 13 : Espaces libres et plantations

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

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

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

En cas de construction ou d'aménagement de terrains pouvant recevoir plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10 % de la superficie du terrain, sa superficie minimale étant de 800 m² pour les lotissements.

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

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

Chapitre 2 UC (Zone hors agglomération)

Définition :

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

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

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

Art. UC 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

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

- 1) Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC 2 ;
- 2) Les lotissements à usage résidentiel, sous réserve que leur programme de réalisation prévoit une quote-part de 25 % des lots ou logements, destinés soit à la vente ou à la location, pour les catégories sociales défavorisées en accord avec les services du pays ou de la commune ;
- 3) Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;
- 4) Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 5) Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux respecte l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Art. UC 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

- 1) Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- 2) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 3) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
- 4) Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- 5) La présence d'animaux en nombre, source de nuisances (odeurs, bruit etc.) par rapport au voisinage ;
- 6) Les logements collectifs ou en bande (au-delà de deux logements).

Art. UC 3 : Accès et voirie

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

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

Art. UC 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Art. UC 5 : Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 600 m² hors emprise des routes de dessertes et servitudes susceptibles d'être présents sur le site ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une largeur minimale de 3 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 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.

Art. UC 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

Art. UC 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

Art. UC 9 : Emprise au sol

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

Art. UC 10 : Hauteur des constructions

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

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

Article UC 11 : Aspect extérieur

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

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

Clôtures :

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

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

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

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

Art. UC 12 : Stationnement

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

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

Art. UC 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

En cas de constructions de plus de dix logements à usage d'habitation, une aire de jeux et de loisirs doit être réalisée à proximité au profit notamment des enfants et des adolescents. Cette aire doit être égale à au moins 10 % de la superficie du terrain loti, sa superficie minimale est de 1000 m².

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

Chapitre 3 UD (Zone rurale)

Définition :

Cette zone reçoit un habitat à faible densité généralement diffus, elle est proche des zones agricoles ou du milieu naturel. Elle est essentiellement destinée à recevoir l'habitat individuel des propriétaires.

Art. UD 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

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

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

Art. UD 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

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

Art. UD 3 : Accès et voirie*Accès :*

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

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

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

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

Voirie :

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

Art. UD 4 : Desserte par les réseaux*Alimentation en eau :*

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Les ruisseaux et fossés traversant la zone sont régulièrement entretenus.

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Art. UD 5 : Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 600 m² hors emprise des routes de dessertes et servitudes susceptibles d'être présents sur le site ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une largeur minimale de 3 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

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

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

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

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

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

Art. UD 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

Art. UD 9 : Emprise au sol

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

Article UD 10 : Hauteur des constructions

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

Art. UD 11 : Aspect extérieur

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

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

Clôtures :

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

En limite de voie publique ou privée ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide des clôtures.

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

Art. UD 12 : Stationnement

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

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

Art. UD 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

**Chapitre 4
UE (Secteur d'équipement)****Définition :**

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

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

Art. UE 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

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

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

Art. UE 2 : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

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

Art. UE 3 : Accès et voirie**• Accès :**

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

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

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

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

Voirie :

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

Art. UE 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

▪ **Art. UE 5 : Caractéristiques du terrain**

Néant.

▪ **Art. UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

▪ **Art. 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.

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

Néant.

▪ **Art. UE 9 : Emprise au sol**

Néant.

▪ **Art. UE10 : Hauteur des constructions**

Néant.

▪ **Art. UE.11 : Aspect extérieur.**

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

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

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

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

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

Art. UE 12 : Stationnement

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

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

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

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

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

Art. UE 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

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

Art. US 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

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

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

Art. US 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

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

Art. US 3 : Accès et voirie*Accès :*

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

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

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

Voirie :

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

Art. US 4 : Desserte par les réseaux*Alimentation en eau :*

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Art. US 5 : Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 1000 m² ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 10 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

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

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 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.

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

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

Art. US 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Art. 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.

Art. US 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. US 10 : Hauteur des constructions

Néant.

Art. 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.

Art. US 12 : Stationnement

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

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

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

Art. US 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

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

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

Chapitre 6

UT (Zone touristique ou de loisirs)

Définition :

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

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

Art. UT 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

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

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

Art. UT 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

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

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

Art. UT 3 : Accès et voirie

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

Art. UT 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Art. UT 5 : Caractéristiques du terrain

Néant.

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

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

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

Art. UT 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Art. UT 9 : Emprise au sol

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

Art. UT10 : Hauteur des constructions

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

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

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

Art. UT 11 : Aspect extérieur

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

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

Style polynésien :

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

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

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

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

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

Style tropical :

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

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

Clôtures :

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

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

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

Art. UT 12: Stationnement

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

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

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

Art. UT 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

Chapitre 7 NCA (Zone agricole)

Définition :

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

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

Art. NCA 1 : Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

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

Art. NCA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

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

Art. NCA 3 : Accès et voirie

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

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

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

Art. NCA 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

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

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

Eau pluviale :

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Art. NCA 5 : Caractéristiques du terrain

La superficie minimale des lots créés dans cette zone en dehors de ceux destinés à recevoir des ouvrages techniques ou destinés à être rattaché à un lot existant est fixée à 5 000 m².

La superficie minimale des lots dans les lotissements agricoles est de 5000 m², une étude économique doit permettre de démontrer la viabilité économique du morcellement au regard des projets envisagés.

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

Art. NCA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

Art. NCA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

Art. NCA 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. NCA 10 : Hauteur des constructions

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

Art. NCA 11 : Aspect extérieur

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

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

Clôtures :

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

Art. NCA 12 : Stationnement

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

Art. NCA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone est classé en espace à vocation agricole. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation d'arbres est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

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

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

Chapitre 8**NCE (Zone de protection de l'eau destinée à la consommation humaine)***Définition :*

La zone NCE est destinée à protéger les captages (galeries drainantes) et le forage utilisé pour l'alimentation en eau de la commune de Papara dans le but de sauvegarder la qualité des eaux et de les préserver des contaminations de toutes origines. Elle comprend tout le bassin

versant en amont du captage et de ses installations. L'implantation de toute activité humaine n'est pas souhaitée, de même que la fréquentation du secteur.

Pour le forage, le périmètre de protection est plus restreint et comporte des restrictions d'usage ayant le même objectif que pour les captages.

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

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

Captages ou galeries drainantes :

1. Les ouvrages directement liés au captage et à son fonctionnement ;
2. Les installations à caractère culturel, touristique, archéologique ou technique ;
1. Les travaux de terrassement liés à la réalisation des ouvrages décrits précédemment ;
2. L'agriculture biologique sous réserve de limiter l'activité aux sites les plus favorables (pentes limitées, à distance des ouvrages), dans le cadre du respect du programme de protection des eaux ;
3. L'accès à ces zones est strictement réservé aux personnes ayant reçu l'autorisation d'y pénétrer. Celle-ci est à demander au maire de la commune et sera délivrée à titre précaire et révocable à tout moment en cas de non-respect des consignes.

Forage.

- 1) L'habitat et les activités professionnels, sous réserve de ne pas porter atteinte à la ressource en eau ;
- 2) La construction d'ouvrages techniques liés au forage et à son exploitation.

Art. NCE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

Captages ou galeries drainantes et forages :

1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles prévues à l'article NCE 1 ;
2. Toute occupation ou activité qui entraînerait des effets directs ou indirects sur la qualité de l'eau de la rivière ;
2. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et valorisation des sites ;
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
4. Les carrières, extractions de matériaux ;
5. Les constructions à usage d'habitation ou d'élevage ;
6. La présence d'animaux domestiques ;
7. L'agriculture en dehors d'un programme biologique contrôlé conjointement par le service d'hygiène, la commune et par le service du développement rural ;
8. L'enfouissement ou le dépôt de déchets solides, liquides ou organiques de quelque origine que ce soit.

Art. NCE 3 : Accès et voirie

Dans les zones destinées à la protection des captages, l'aménagement de voirie ou de chemins doit prendre en considération les dispositifs visant à limiter l'érosion des sols. L'ensemble des sentiers existants doivent être maintenus à l'état naturel sans revêtement.

Art. NCE 4 : Desserte par les réseaux

Néant.

Art. NCE 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

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

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NCE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

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

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NCE 9 : Emprise au sol

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NCE 10 : Hauteur des constructions

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NCE 11 : Aspect extérieur

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NCE 12 : Stationnement des véhicules

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NCE 13 : Espaces libres et plantations

Les zones NCE sont classées espace naturel à conserver et à protéger.

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

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

Chapitre 9**NDd (Zone littorale)****Définition :**

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

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

Art. NDd 1 : Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

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

Art. NDd 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

- 1) Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NDd 1 ;
- 2) Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 4) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDd1 ;
- 5) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
- 6) La réalisation de remblais sauf lorsque ceux-ci ont un caractère d'intérêt général et qu'il est démontré qu'ils sont indispensables à la réalisation de l'opération.

Art. NDd 3 : Accès et voirie

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

Art. NDd 4 : Desserte par les réseaux

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

Art. NDd 5 : Caractéristiques du terrain

Néant.

(Code de l'aménagement)

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

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

Art. 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.

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

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

Art. NDd 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. NDd 10 : Hauteur des constructions

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

Art. NDd 11 : Aspect extérieur

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

Clôtures :

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

La mise en place de murs pleins est interdit.

Art. NDd 12 : Stationnement

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

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

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

Art. NDd 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

Chapitre 10**NDb (Zone naturelle de moyenne montagne)***Définition :*

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. NDb 3 : Accès et voirie

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

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

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

Art. NDb 4 : Desserte par les réseaux

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

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

Art. NDb 5 : Caractéristiques du terrain

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 1 500 m².

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

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

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

Art. NDb 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Art. NDb 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. NDb 10 : Hauteur des constructions

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

Art. NDb 11 : Aspect extérieur

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

Clôtures :

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

Art. NDb 12 : Stationnement

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

Art. NDb 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

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

Chapitre 11**NDF (Zone naturelle de haute montagne)****Définition :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. NDF 3 : Accès et voirie

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

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

Art. NDF 4 : Desserte par les réseaux

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

Art. NDF 5 : Caractéristiques du terrain

Néant.

(se reporter au code de l'aménagement)

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

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

Art. NDF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Pour toutes constructions de quelque nature que ce soit, le recul entre les constructions sur une même propriété est égal à la somme des prospects de chaque bâtiment, avec une distance minimale de 15 mètres.

Art. NDF 9 : Emprise au sol

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NDF 10 : Hauteur des constructions

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

Art. NDF 11 : Aspect extérieur

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

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

Clôtures :

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

Art. NDF12 : Stationnement

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NDF13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêts du service du développement rural.

Chapitre 12**NA (Future zone d'urbanisation)****Définition :**

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

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

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

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

Art. NA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

- 1) Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NA 1 ;
- 2) Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 4) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NA1 ;
- 5) Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;

Art. NA 3 : Accès et voirie

Néant.

(Se reporter au code de l'aménagement).

Art. NA 4 : Desserte par les réseaux

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

Art. NA 5 : Caractéristiques du terrain

La superficie minimale des lots créés dans cette zone en dehors de ceux destinés à recevoir des ouvrages techniques ou destinés à être rattaché à un lot existant est fixée à 5 000 m².

Art. NA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Art. NA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

Art. NA 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. NA 10 : Hauteur des constructions

Néant.

Art. NA 11 : Aspect extérieur

Néant.

Art. NA 12 : Stationnement

Néant.

Art. NA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NA est classé comme espace à protéger.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est interdite.

Le cadre végétal de l'environnement doit être préservé jusqu'à l'aboutissement des études d'aménagement et la définition des infrastructures nécessaires au développement éventuel de la zone.

REGLEMENT PROVISOIRE DU PPR DE LA COMMUNE DE PAPARA

1^{ère} PARTIE : Portée du PPR – Dispositions générales Champ d'application

Le présent règlement prescrit par l'arrêté 0644 au conseil des ministres en date du 19/08/2006, s'applique au territoire de la commune de Papara.

Conformément aux articles D.181-1 et suivants du code de l'aménagement et à la délibération n° 2001-10 APF du 1^{er} février 2001 (Annexe 1), le plan de prévention des risques définit :

⇒ Les possibilités et les conditions dans lesquelles des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations nouveaux doivent être réalisés. Les exploitations concernées peuvent être de tous types et notamment agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles ;

⇒ Les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation, l'exploitation des constructions, ouvrages, installations ou espaces cultivés existants qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs ;

⇒ Les mesures de prévention de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers et aux collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences.

Risques naturels pris en compte

Les risques naturels pris en compte et visés dans l'arrêté 0644 sont ceux induits par les phénomènes naturels suivants :

- Les inondations ;
- Les mouvements de terrain ;
- Les cyclones et leurs effets (vents, sur cotes marines, houles) ;
- Les tsunamis

Division du territoire en zone de risques

Comme l'ensemble de la Polynésie, le territoire de la commune de Papara est concerné par le risque cyclonique. La prise en compte des vents cycloniques est géographiquement indifférenciée sur le territoire et ne fait pas l'objet d'un zonage spécifique. Par contre, les autres effets associés (sur côtes marines, inondations et houles) ne s'appliquent pas de façon indifférenciée à l'ensemble du territoire.

Le territoire comprend des zones rouges, des zones bleues, des zones vertes et des zones non colorées.

Les règles de construction paracycloniques s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Polynésie

Les zones rouges sont les zones où les niveaux d'aléas sont les plus forts.

Dans ces zones, il convient de prendre les mesures permettant de ne pas augmenter la population et les biens exposés. Le principe est donc d'y limiter au maximum la constructibilité et de prendre les mesures permettant d'améliorer la sécurité des personnes déjà présentes.

Les zones rouges sont composées des zones soumises à un aléa fort (sur cotes marines, mouvement de terrain et inondation).

Les zones bleues sont les zones où les niveaux d'aléa sont considérés comme moyens.

Dans ces zones les aléas naturels ne menacent pas directement les vies humaines en raison de leur niveau ou de leur caractère prévisible. Il convient cependant de prendre des mesures particulières non définies par les règlements généraux afin de limiter le risque pour les biens et bien entendu de préserver la sécurité des personnes présentes.

Les zones bleues sont composées des zones soumises à un aléa moyen (mouvements de terrain, inondations et sur cotes marines).

Les zones vertes sont les zones où les niveaux d'aléa sont considérés comme faible.

Les zones non colorées ne font pas l'objet de règles particulières en dehors des dispositions indiquées en partie 2 du présent règlement

Les zones non cartographiées du PPR sont a priori en « zone naturelle » au sens du PPR. Il s'agit en général de zones à relief escarpé où l'aléa mouvement de terrain est élevé. Le règlement applicable est celui du chapitre 1er de la troisième partie du présent règlement.

Catégories des bâtiments et équipement vis-à-vis des risques naturels

Pour l'application du présent règlement, les bâtiments et les équipements sont répartis en deux catégories dites à « risque normal » et à « risque spécial ».

La catégorie dite à « **risque normal** » (RN) comprend les bâtiments, les équipements et installations pour lesquels les conséquences dommageables d'un phénomène naturel demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Elle comprend quatre classes détaillées dans le tableau ci-après.

Classe	Critères	Exemple
A	- Bâtiments à occupation humaine temporaire sans fonction d'hébergement	Hangars
B	- Habitat individuel ; - ERP ⁽¹⁾ de catégorie 4 et 5 (< 300 personnes) ; - Bâtiments d'habitation collective (< ou = 20 logements) ; - Bureaux non classés ERP (< 300 personnes) ; - Bâtiment destiné à l'exercice d'une activité industrielle (< 300 personnes) ; - Bâtiment abritant les parcs de stationnement ouverts au public.	— —
C	- ERP de catégorie 1, 2 et 3 ; - Bâtiments d'habitation collective (> 20 logements) ; - Bureaux non classés ERP (> 300 personnes) - Bâtiment destiné à l'exercice d'une activité industrielle (> 300 personnes) - Etablissements sanitaires et sociaux sauf ceux qui dispensent des soins de courtes durées (classe D) - Bâtiments des centres de production collective d'énergie.	
D	- Bâtiment dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile, de la défense nationale et pour le maintien de l'ordre public - Bâtiment d'intérêt patrimonial majeur	- Bâtiments contribuant au maintien des communications

La catégorie dite à « **risque spécial** » (RS) comprend les bâtiments, installations et équipements (barrages, usine chimique, etc.) dont les conséquences dommageables en cas de phénomène naturel, ne peuvent être circonscrites à leur voisinage immédiat.

Parmi ces bâtiments dits RS, certains sont des installations classées, c'est-à-dire des « usines, ateliers, dépôts, chantiers, installations sur carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter, en raison tant de l'activité que de la nature des produits ou substances fabriqués, détenus ou utilisés, des dangers ou inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour l'aquaculture et la pêche, soit pour la protection de la nature et de l'environnement ». (Article D.401-1 du Livre IV du code de l'aménagement). Elles sont de classe 1 (pour celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés ci-dessus) ou de classe 2 (pour celle qui ne présentent pas de tels dangers ou inconvénients mais qui doivent néanmoins respecter des prescriptions générales en vue d'assurer la protection des intérêts visés à l'article D.401-1).

Effets du PPR

5.1. Prescriptions et interdictions relatives à l'utilisation et l'occupation du sol

Le PPR réglemente les utilisations et l'occupation du sol. Il édicte notamment les prescriptions ou interdictions s'appliquant aux constructions, aux ouvrages, aux aménagements ainsi qu'aux exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles. Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au document d'urbanisme de la commune.

En la matière, le respect des dispositions du présent PPR ne saurait dispenser les aménageurs et constructeurs du respect d'autres dispositions et règlements (règles d'urbanisme, règles de construction,...).

Ces prescriptions ou interdictions peuvent concerner les conditions d'implantation, de réalisation et d'utilisation des ouvrages, constructions ou tout type de projets nouveaux.

5.2. Mesures relatives aux biens existants et à leur utilisation

Le PPR édicte des prescriptions ou interdictions concernant des ouvrages, constructions, ... existants à la date d'approbation du PPR. Il précise alors le délai pour leur mise en application. Ce délai est au maximum de cinq ans et peut être réduit en cas d'urgence.

Le PPR indique lesquelles de ces prescriptions s'appliquent aux propriétaires, exploitants ou utilisateurs des ouvrages, constructions, exploitations ou aménagements concernés.

— ¹ ERP : Etablissement Recevant du Public

5.3. Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Le PPR définit des mesures et prescriptions à prendre en compte par les collectivités, les particuliers ou leurs groupements, dans le cadre de leurs compétences et notamment :

- Des mesures à prendre par les communes dans le cadre des compétences en matière de police (élaboration de plans communaux de secours ou d'évacuation) ;
- Des règles relatives aux réseaux et infrastructures publics desservant les zones exposées et visant à faciliter les éventuelles mesures d'évacuation et l'intervention des secours.

5.4. Recommandations

Le PPR formule également des recommandations de tout ordre dans l'objectif de la prévention des risques naturels.

5.5. Effets sur l'assurance des biens et activités

Il n'existe pas d'assurances obligatoires vis-à-vis des risques naturels en Polynésie, ni d'arrêtés de catastrophes naturelles.

Cependant, les assurances proposent toutes une intercalaire « TOC » facultative couvrant les dégâts dus aux tempêtes, ouragans et cyclones.

Utilisation du règlement du PPR

Le présent règlement comprend des dispositions communes et des dispositions spécifiques aux différentes zones.

Les dispositions communes s'appliquent systématiquement.

Les dispositions relatives aux différentes zones ne s'appliquent que sur les zones concernées.

2^{ème} PARTIE :

Dispositions communes, applicables à l'ensemble du territoire

Ces dispositions concernent l'ensemble des zones (rouges, bleues, vertes, non colorées et non cartographiées).

En outre, le respect des dispositions du présent PPR ne saurait dispenser les aménageurs et constructeurs du respect d'autres dispositions et règlements (règles d'urbanisme, règles de construction, etc.).

1. Prévention des effets des vents cycloniques sur les constructions

Il est rappelé que tout projet doit être conçu dans le respect de la réglementation paracyclonique en vigueur.

En application des arrêtés n° : 1 352/CG et 1 353/CG du 21 septembre 1983 (Annexe 2), les constructions doivent être aptes à résister à des vents atteignant la vitesse de 204 km/h.

A ce titre les constructions doivent respecter les règles techniques définies en métropole par le « document technique unifié » dit règles NV 65, révisées 1967, 1970, 1974, 1975 et annexes, en prenant en compte les pressions extrêmes déterminées pour la région III, site exposé.

Entretien des cours d'eau et de leurs abords

Il est rappelé aux propriétaires, gestionnaires et riverains des ravines et rivières leurs obligations en matière de préservation et d'entretien des cours d'eau et de leurs abords, conformément aux dispositions du code de l'aménagement (notamment les articles D.311-1, D.311-8, D.312-2, D.333-1, D.333-2) (Annexe 3) :

- ⇒ interdiction de modifier le régime des eaux ou de nuire à l'écoulement naturel
- ⇒ obligation de curage régulier pour maintenir les conditions d'écoulement naturel
- ⇒ obligation d'entretien de la rive par élagage, recépage de la végétation,...

Entretien des abords du réseau routier

Avant chaque période cyclonique (1^{er} novembre au 30 avril) et dans le respect de leurs prérogatives respectives, les gestionnaires et riverains des réseaux routiers exposés feront procéder à l'élagage des végétaux pouvant constituer un danger quelconque. Pour les mêmes raisons, l'abattage des arbres sera réalisé après avis favorable du service du développement rural.

3^{ème} PARTIE : Règlement par zone de risque

Les mesures réglementaires qui suivent sont présentées par zone de risque (le risque correspond à la superposition d'un enjeu et d'un aléa). Dans chaque zone, les mesures sont présentées en 3 paragraphes :

- Les mesures sur les projets futurs ;
- Les mesures sur l'existant ;
- Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

La commune de Papara compte plusieurs zones d'enjeux. Ces zones ont été regroupées en 2 ensembles d'enjeux :

- Zones urbanisées ou urbanisables ;
- Zones naturelles et/ou protégées.

Chaque aléa est défini par trois niveaux : faible, moyen et fort (les zones les plus à l'intérieur de l'île n'ont pas fait l'objet d'une cartographie). Ainsi la superposition des 2 zones d'enjeux et des 3 niveaux d'aléas créent des zones de risques naturels sur la commune.

2. Zones d'aléa fort quel que soit la zone d'enjeu

1.1. Mesures sur les projets futurs

1.1.1. Aléa mouvement de terrain

Y sont notamment interdites au titre des règles d'urbanisme :

- Toute construction nouvelle de plus de 20 m² liée à quelque activité que ce soit, isolée ou groupée, à usage d'habitation et d'annexes ainsi que celles à usage commercial, artisanal, industriel ou agricole.

Y sont également interdits :

- La reconstruction sur place après une destruction due à un mouvement de terrain.
- Le déboisement et le défrichement des sols ;
- Toutes infrastructures nouvelles et aménagements nouveaux autres que ceux admis ci-après ;

Y sont autorisés :

- Les extensions limitées à 20 m² qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité (salle d'eau,...) ou de sécurité (escalier).
- La reconstruction ou la réparation des bâtiments qui ont souffert de dommages sans lien avec un risque naturel ;
- Les installations ou aménagements jugés d'utilité publique. Dans ce cas, il devra être fourni une note expliquant les raisons pour lesquelles une implantation en dehors de la zone rouge n'est pas possible ;
- Les captages d'eau ;
- Les plantations notamment les reboisements ;
- Tous travaux destinés à réduire les effets dommageables des mouvements de terrain ou d'autres phénomènes naturels ;
- Tous les travaux d'entretien, de réhabilitation et de gestion d'infrastructures publiques (routes, sentiers, ouvrages et aménagements hydrauliques et de protection contre les risques,...) des biens et activités diverses implantés antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

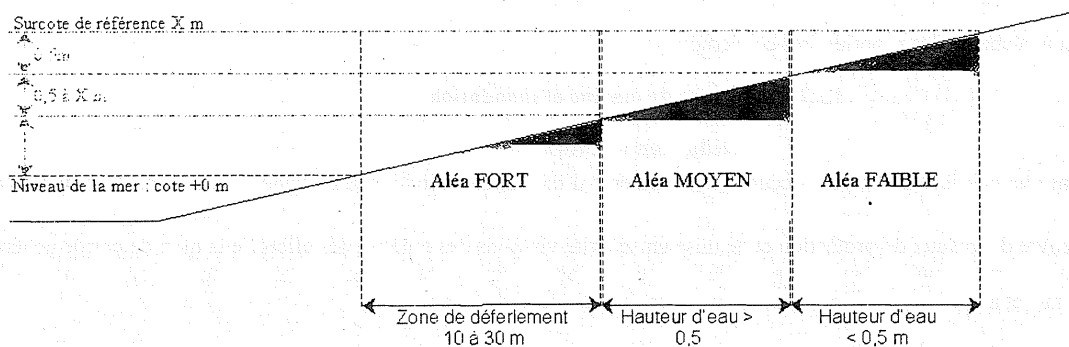
Les travaux de construction et d'aménagement nouveaux, qui sont autorisés (énumération ci avant) doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Une étude technique devra être réalisée par un bureau d'étude compétent afin de définir les mesures de construction adaptées au projet et au site. Son contenu est précisé au chapitre 3.1.1.3. (3^{ème} partie) suivant. Dans ce cas, les mesures de protection et de mise en œuvre préconisées constituent les règles de construction.

1.1.2. Aléa surcote marine et inondation

Pour mémoire, il est rappelé que :

- la zone d'aléa fort liée aux surcotes marines correspond :
 - au déferlement des vagues sur 10 mètres d'extension (au droit du récif) à 20 mètres d'extension (au droit d'une passe ou en absence de lagon) à 30 mètres d'extension (long des rivages des motu situés côté océan)



- la zone d'aléa fort liée aux cours d'eau se caractérise par des vitesses d'écoulement élevé **et/ou** une hauteur d'eau supérieure à 1 m, au droit ou aux abords du lit mineur des cours d'eau.

Sont interdits :

- Tous ouvrages ou constructions, toutes occupations et utilisations du sol, tous travaux, aménagements ou installation de quelque nature qu'ils soient, y compris les déblais et remblais de tout volume et autres dépôts de matériaux ou matériels non ou difficilement déplaçables, le stockage de produits polluants, dangereux, flottants ou vulnérables ;
- La reconstruction après destruction due à un phénomène naturel.

Sont autorisés avec prescriptions (sous réserve de ne pas aggraver les risques ou leurs effets, de ne pas en provoquer de nouveaux et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées) :

- Les extensions, par surélévation des bâtiments, limitées à 10 m² de surface construite au sol, à condition de ne pas modifier l'écoulement principal des crues ;

- Les changements de destination des bâtiments ou des locaux ;
- La réparation de bâtiments sinistrés sous réserve de la réduction de la vulnérabilité ;
- Les clôtures ajourées (transparence de 90 %) sans élément maçonné.

Sont également autorisés sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'ils n'aggravent pas les risques ou leurs effets :

- Les annexes des bâtiments d'habitation (fare pote, garages, bassins, piscines...) ;
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, forestière, piscicole ou touristique ;
- Les bâtiments et installations directement liés à l'exploitation des carrières à condition que l'étude d'impact préalable intègre la gestion des risques naturels ;
- Les aménagements d'accès à des bâtiments existants sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques ;
- L'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement, et sans exhaussement de sol ;
- Les ouvrages de protection des berges ou du rivage, selon des travaux définis par des organismes compétents, afin notamment de protéger des zones déjà construites ou aménagées, à condition de ne pas aggraver le risque ailleurs ;
- Les équipements et infrastructures jugés d'utilité publique, exceptées les aires de stationnement, situés hors d'eau pour une période de retour centennale ou calculés et implantés afin de résister aux effets des eaux (risque d'entraînement, de dégradations diverses) ;
- Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité, télécommunication, ...) et leurs équipements à condition d'être mis hors d'eau ou étanchéifiés et protégés contre les affouillements ;
- Les réseaux d'assainissement étanches, équipés de clapets anti-retour et protégés contre les affouillements.

1.2. MESURES SUR L'EXISTANT

1.2.1. Aléa mouvement de terrain

Un diagnostic relatif à la stabilité des terrains et à la définition, si nécessaire, des mesures visant à réduire le risque est :

-Obligatoire pour tous les bâtiments de la catégorie B à risque normal abritant durablement des personnes, dans un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement ;

-Obligatoire pour les bâtiments à risque normal de catégorie C (enjeux socio-économiques forts), à savoir principalement des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 19 mètres à usage collectif ou à usage de bureaux, les bâtiments recevant simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou de production d'énergie collective, les bâtiments des établissements sanitaires et sociaux. Le diagnostic est à réaliser dans les 5 ans à compter de l'approbation du présent règlement. Il devra être porté à la connaissance de l'ensemble des personnes fréquentant les lieux, par tous moyens appropriés ;

-Obligatoire pour les bâtiments à risque spécial et à risque normal de catégorie D dont la pérennité est primordiale pour assurer la gestion de la crise, au niveau de l'organisation, des transmissions, de l'acheminement et de la mise en œuvre opérationnelle des secours. Le diagnostic est à réaliser dans les 3 ans à compter de l'approbation du présent règlement. S'il confirme l'importance du risque, les travaux préconisés sont à réaliser dans un délai de 2 ans à l'issue du diagnostic.

Les voisins de parcelles limitrophes concernées par un diagnostic doivent permettre l'accès à leur propriété afin de permettre ce diagnostic.

Le coût du diagnostic est à la charge des propriétaires concernés.

1.2.2. Aléas surcote marine et inondation

Réduction du risque

Il est recommandé autant que possible de ne plus occuper les bâtiments d'habitation individuelle en zone d'aléa inondation ou surcote marine fort.

A moins de la mise en œuvre de travaux de protection et de mise en sécurité vis-à-vis des crues et des effets de la mer, de portée générale et ne visant pas spécifiquement un bâtiment ou une parcelle donné, les bâtiments existants doivent se prémunir contre une vitesse d'écoulement supérieure à 1 m/s et à une hauteur supérieure à 1 m, et ce dans un délai de 5 ans.

En conséquence :

-Les ouvertures situées à une hauteur inférieure à 2 m par rapport au terrain naturel devront pouvoir être obstruées avec des panneaux amovibles, résistants et étanches ;

-L'installation, le renouvellement ou l'extension des équipements fixes sensibles à l'eau (climatisation, machineries électriques, etc.) devra être réalisé à 2 m au-dessus du terrain naturel ou placé dans un local sécurisé par rapport au phénomène décrit ;

-En zone côtière, les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion marines seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

Par ailleurs :

-Les cuves et citernes doivent être ancrées et lestées. Les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées ou équipées de murets de protection calés à la cote de référence (crue centennale ou hauteur de la sur côte marine majorée de 0,5 m) ;

-Le camping et le caravanning sont interdits ;

-Les bâtiments en ruine et inoccupés doivent être démolis. Les dépôts de matériaux inutiles ou abandonnés doivent être évacués.

Diagnostics

Un diagnostic spécifique relatif aux effets de la mer ou aux effets des crues et à la définition, si nécessaire, des mesures visant à réduire le risque est obligatoire pour les bâtiments à risque spécial et ceux à risque normal des catégories C et D.

Le diagnostic est à réaliser dans les 5 ans à compter de l'approbation du présent règlement. Il devra être porté à la connaissance de l'ensemble des personnes fréquentant les lieux, par tous moyens appropriés.

Si le risque apparaît élevé, les travaux préconisés sont à réaliser dans un délai de 2 ans à l'issue du diagnostic, pour les bâtiments à risque normal de la catégorie D et pour tous les bâtiments à risque spécial.

Mesure de sauvegarde

Les populations résidant en zone d'aléa fort doivent faire l'objet de mesures d'évacuation en cas d'alerte cyclonique ou de tsunami par les autorités compétentes. Il appartient à ces dernières de définir si d'autres périmètres concernés par l'aléa ou non doivent faire l'objet de mesures identiques.

Zone d'aléa moyen à fort en zone naturelle protégée

Dans ces zones, il est recommandé de ne pas développer l'urbanisation afin de préserver ces espaces naturels.

Toutefois, s'il était décidé de mettre en place un projet de construction, le règlement à appliquer serait celui du chapitre 0 (3^{ème} partie).

Zone d'aléa moyen à fort pour toutes les zones d'enjeu excepté les zones naturelles

3.1. MESURES SUR LES PROJETS FUTURS

3.1.1. Aléa mouvement de terrain

3.1.1.1. PREAMBULE

Dans les zones concernées, l'aléa est moyen à localement fort en l'état naturel des versants. Les interventions humaines de toutes natures, sont susceptibles d'aggraver le niveau d'aléa, en particulier lorsque les instabilités potentielles du sol ainsi que les écoulements d'eau sont ignorés ou mal pris en compte.

3.1.1.2. Règles relatives aux constructions et aménagements à enjeux modérés et talus inférieur à 6 m

Préambule

Les constructions visées sont celles abritant durablement des personnes, exceptées celles qui sont définies dans la partie suivante « 3.1.1.3 » et sous réserve qu'il n'y ait aucune création de talus d'une hauteur supérieure à 6 m. Il s'agit donc notamment des bâtiments d'habitation individuelle.

Les constructions et aménagements sont autorisés en respectant les prescriptions définies ci-après. La diversité des situations concernant le milieu physique (contexte topographique, nature et structure des sols, contexte hydraulique, végétation, ...) combinée à celle relative aux projets de constructions (type d'ouvrage, hauteur, surface, mode de fondation, positionnement sur le terrain, disposition des accès, mode de gestion des eaux pluviales et usées, ...) conduirait, par combinaison, à un tel nombre de cas de figures qu'il serait irréaliste de vouloir définir des prescriptions pour chacune d'elles dans ce document d'orientation. Le présent règlement envisage des cas très généraux, aussi il est recommandé d'avoir recours à un spécialiste pour l'adaptation, à des cas spécifiques, des règles qui s'y attachent.

Règles applicables aux voiries

Les mesures qui suivent sont imposées sauf en cas de dispositions contraires qui seraient issue d'une étude technique spécifique, laissée à la libre approbation du maître d'ouvrage :

- la géométrie des talus amonts doit respecter, les dispositions proposées dans le cadre des « Règles applicables aux terrassements » ci-après ;
- les eaux pluviales doivent être évacuées en évitant l'érosion et les infiltrations dans le sol.

Règles applicables aux terrassements

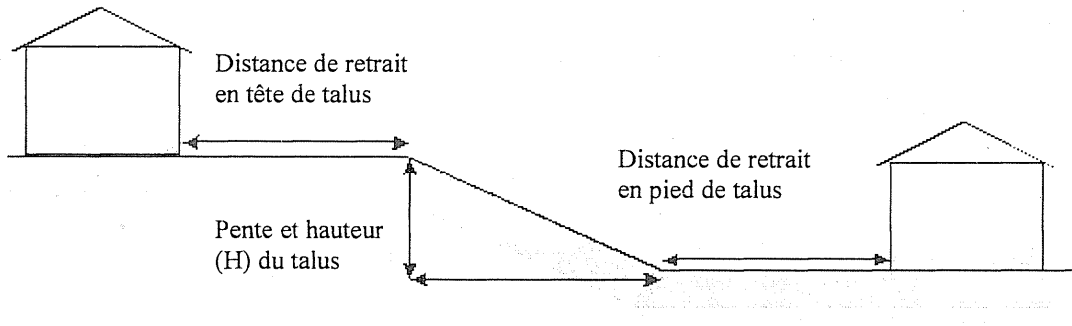
On distingue 4 types de sols en Polynésie :

- la "lave saine rocheuse ou bréchique" qui ne présente aucune altération ;
- le "mamou résistant" correspondant à un matériaux rocheux ou très peu altéré (le plus souvent de couleur grise lorsqu'il provient d'un niveau de lave massive ou vacuolaire, la roche mère est bien discernable, il ne se désagrège pas sous la main et contient des éléments peu ou pas altérés) ;
- le "mamou meuble", correspondant par opposition, à tous les matériaux ne répondant pas à la description des deux alinéas précédents ;
- Les formations remaniées, naturelles ou pas, que sont les brèches de pente, les éboulis, les colluvions, les remblais, etc.

L'identification du matériau doit être faite par un spécialiste, dans le cas contraire c'est la règle la plus contraignante qui s'applique (les règles suivantes sont énoncées de la moins contraignante (C1), à la plus contraignante (C3)).

C1 : Dans la lave saine rocheuse ou bréchique, la pente peut être supérieure à 50° (2,5—3), sous réserve que la hauteur du talus soit inférieure ou égale à 6 m. En cas de risque de chute de blocs générée par l'ouverture du talus, les mesures appropriées doivent être prises : purge, bridage, gunitage, clouage, pose de grillages, de filets, ...

Les distances de retrait à respecter pour les constructions sont de 2 m en tête et 2 m en pied de talus.



C2 : Dans le « mamu résistant », les talus peuvent atteindre une pente maximale de 50° (2,5—3) sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à 6 mètres. En cas de risque de chute de blocs ou d'éboulement généré par l'ouverture du talus, les mesures appropriées doivent être prises : purge, bridage, gunitage, clouage, pose de grillages, de filets, ...

Si le talus est stable, Les distances de retrait à respecter pour les constructions sont de $1 \times H$ en tête et en pied de talus.

C3 : Dans le « mamu meuble » doté d'une cohésion, sans influence d'une nappe d'eau, la pente des talus peut atteindre 45° (1—1) sous réserve que les talus ne fassent pas plus de 6 m de haut. Les distances de retrait à respecter pour les constructions sont de $1,5 \times H$ en tête et en pied de talus.

C4 : Dans les formations remaniées, les terrassements ne doivent pas excéder 3 m de hauteur avec une pente maximale de 25° . Les distances de retrait à respecter pour les constructions sont de $1,5 \times H$ en tête et en pied de talus.

Compte tenu des distances de retrait à respecter mentionnées ci-dessus et de manière générale, tout talus susceptible d'entraîner une contrainte dans une parcelle voisine est interdit sauf accord amiable.

Il est rappelé qu'une étude géotechnique spécifique peut conduire à définir des distances de retrait adaptées au contexte. Celles-ci peuvent s'avérer supérieures ou inférieures à celles indiquées en C1, C2 et C3.

Par ailleurs, les mesures suivantes doivent être respectées :

- évacuer systématiquement l'ensemble des déblais, sauf ceux qui sont destinés à des remblais faisant partie intégrante de l'aménagement ;
- systématiser les mesures d'accompagnement destinées à maîtriser les écoulements d'eaux pluviales et protéger des phénomènes d'érosion les surfaces mises à nu ;
- protéger les talus de l'érosion par de la végétation couvrante lorsqu'ils sont peu pentus ($< 35^\circ$), et par d'autres dispositifs adaptés lorsqu'ils sont raides ;
- Interdire la mise en place des remblais de plus de 2 m d'épaisseur sur des pentes présentant une pente entre 15° et 25° , et interdire les remblais dans des zones présentant une pente supérieure à 25° ;
- limiter la mise en place de soutènements en enrochements à une hauteur maximale de 2 m, dans les pentes inférieures à 25° ;
- lors de travaux en période pluvieuse, prendre des mesures pour prévenir la détérioration des talus (pose de membranes imperméables en parement par exemple).

Rappel : les mesures qui précèdent peuvent être adaptées ou précisées dans le cadre d'une étude technique telle que préconisée au chapitre 3.1.1.3 (3^{ème} partie) ci-après.

Concernant les terrassement routiers, il est recommandé de terrasser « raide » et prévoir les mesures de soutènement idoines qui par leur seule présence protégeront les talus de l'érosion, plutôt que de taluter plus mollement sans pouvoir drainer et protéger efficacement contre l'érosion les grandes surfaces mises à nu, du fait de la difficulté de les remettre en végétation en particulier.

Règles applicables aux constructions

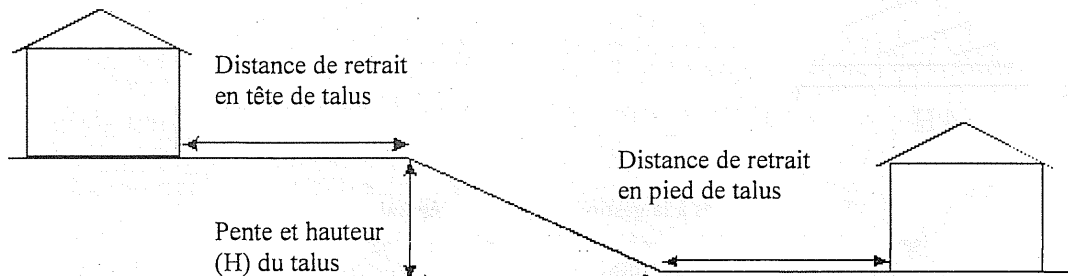
Les mesures suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions comprenant 3 niveaux et moins (pour les autres se référer au paragraphe suivant « 3.1.1.3 »)

Le mode de fondation, les niveaux d'encastrement et la stabilité générale de la pente englobant le projet sont à établir en fonction des données géotechniques au droit du projet.

Par ailleurs, les mesures qui suivent sont imposées sauf pour les exceptions mentionnées et pour toute disposition contraire qui seraient issue d'une étude technique spécifique :

- les éléments de fondation doivent être solidarisés entre eux ;

- Lorsque les fondations reposent sur des formations géologiques qui ne sont pas en place (formations remaniées telles que brèches de pente, colluvions, éboulis, ...) celles-ci doivent être définies par une étude technique appropriée;
- les structures (refends, poteaux, voiles, planchers, etc.) doivent être rigidifiées par des dispositifs appropriés ;
- les constructions doivent participer à la stabilisation des déblais meubles, par exemple en prévoyant des sous-sol enterrés côté amont, et/ou limiter leur hauteur en construisant partiellement « sur pilotis », côté aval ;
- L'implantation des constructions par rapport aux talus doit respecter les distances de retrait édictées au paragraphe « 3.1.1.2. Règles applicables aux terrassements ». Il peut être dérogé à cette règle si la construction participe au confortement du talus et que sa hauteur est supérieure ou égale à celle du talus (sous réserve d'une étude technique appropriée justifiant le confortement).



- la construction doit être protégée contre tout phénomène instable pouvant se développer en amont (jusqu'à la crête) ou en aval dans le versant et ayant la possibilité de se propager jusqu'aux édifices concernés. Cette mesure vise notamment les risques *s.l.* de chutes de blocs initialement localisés dans la pente ou au sein de barres rocheuses (fracturées, bréchiques, en surplomb, ...), particulièrement lorsque la pente excède 20° (3-11). Elle vise également les risques *s.l.* de glissement en masse, de ravinement ou de coulée boueuse pouvant se propager jusqu'aux constructions. Lorsque ces phénomènes se développent en aval, ils risquent également de provoquer un déchaussement des fondations des ouvrages par évolution régressive dans le versant. En cas de risque avéré, un dispositif de protection adéquat doit être mis en œuvre, à titre passif ⁽²⁾ (mur, merlon de terre, filet, fossé, ...) ou à titre actif ⁽³⁾ (purgé, bridage, gunitage, clouage, ...).

Il est par ailleurs recommandé de :

- limiter dans la mesure du possible les ouvertures côté exposé aux phénomènes dynamiques provenant de l'amont du versant ;
- privilégier côté amont, des murs en béton armé ou des dispositifs équivalents pour d'autres types de construction (structure en bois ou métallique) ;

Règles relatives aux écoulements d'eau

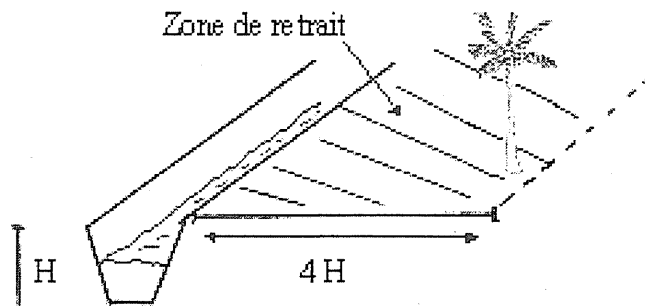
Les mesures suivantes doivent être respectées sauf indication contraire dans le cadre d'une étude spécifique telle que préconisée au chapitre « 3.1.1.3 ».

- canaliser les eaux pluviales recueillies par la construction et les zones imperméabilisées, jusqu'à un talweg naturel ou un collecteur prévu à cet effet afin d'éviter tout désordre dans les pentes ;
- mettre en place un dispositif de drainage et d'évacuation latérale afin d'éviter les écoulements au sein des talus ;
- permettre la circulation des eaux à travers les dispositifs de soutènement ;
- réaliser les plates-formes avec une légère pente inverse et des aménagements imperméabilisants ou des plantations, afin de réduire les infiltrations et de faciliter le drainage superficiel ;
- mettre en place un système de drainage périphérique aux fondations et canaliser les eaux vers un point bas ;
- raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement municipal lorsque celui-ci existe ;
- en l'absence de réseau d'assainissement, traiter les eaux usées de manière individuelle suivant les règles en vigueur et évitant toute implantation au sein de matériaux déjà mobilisés (colluvions, éboulis, remblais, ...) ;

² Dispositif de protection passive : c'est-à-dire ne s'opposant pas au déclenchement des phénomènes instables, mais en empêchant la propagation jusqu'aux constructions à protéger. Ce type de dispositif est généralement adopté lorsque les phénomènes instables présentent une zone de départ dans une parcelle tierce, ou difficile d'accès, ou lorsque les dispositifs de protection active se révèlent trop complexes ou onéreux.

³ Dispositif de protection active : qui s'oppose directement au déclenchement des phénomènes instables. Ce type de dispositif est généralement réservé aux phénomènes dont l'origine est située dans l'emprise de la parcelle, ou aux phénomènes assez simples à traiter directement dans la zone de départ de l'instabilité.

- permettre que chaque parcelle au sein des lotissements (nouveaux) puisse évacuer ses eaux pluviales à travers le réseau pluvial du lotissement et si nécessaire à travers des zones communes ou des servitudes spécifiques, permettant de réaliser les aménagements nécessaires ;
- respecter une distance de sécurité en bordure des axes d'écoulement supérieure ou égale à 4 fois la hauteur de l'encaissement du lit mineur.



Règles relatives à la gestion du couvert végétal

Le déboisement est soumis à autorisation. Il doit être effectué en vérifiant qu'il n'aggrave pas le risque.

La végétalisation et/ou le reboisement des sols mis à nu est à réaliser rapidement et au plus tard avant le mois de novembre, pour éviter leur érosion par les eaux de pluie.

3.1.1.3. Constructions et aménagements à enjeux forts et/ou talus supérieur à 6 m

Préambule

Les constructions visées sont les bâtiments de catégorie C et D, ceux de catégorie B comportant 4 niveaux et plus, ainsi que les bâtiments à risque spécial,

Il s'agit par ailleurs des constructions et aménagements impliquant la création d'un talus d'une hauteur supérieure à 6 m.

Règles applicables

Les constructions sont autorisées en mettant en œuvre une étude technique réalisée par un bureau d'étude compétent, afin de définir les mesures de construction adaptées au projet et au site.

Dans ce cas, les mesures de protection et de mise en œuvre préconisées doivent être appliquées.

La réalisation de l'étude est à la charge exclusive du maître d'ouvrage. Il lui appartient également expressément, de prendre toutes les mesures adéquates permettant l'application de ces règles.

Il est précisé qu'une fois l'autorisation obtenue, la réalisation des travaux et la conformité de leur exécution vis-à-vis des règles de construction applicables, sont de la responsabilité exclusive des intervenants dans l'acte de bâtir.

L'étude technique demandée devra traiter les points suivants :

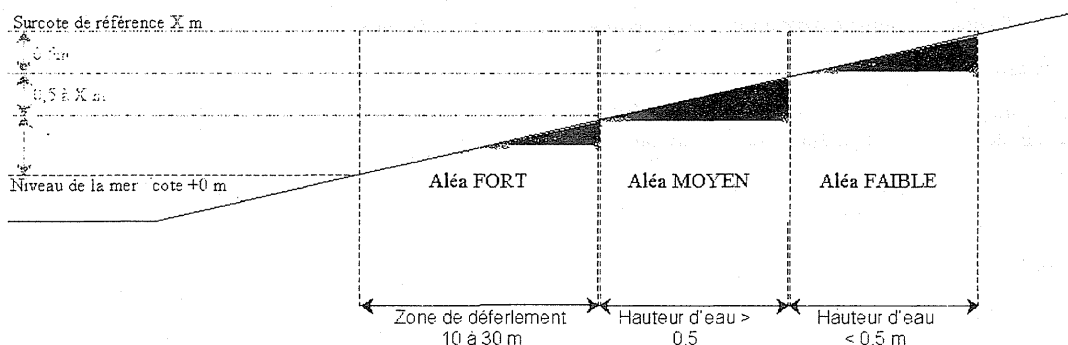
1. Nature géologique et caractéristiques géotechniques du terrain ;
2. Stabilité des terrains d'assise et des pentes en amont (glissements de terrain, coulées de débris...) et en aval, à l'état initial et après d'éventuels terrassements ;
3. Drainage périphérique aux constructions ;
4. Mesures de protection et dispositions constructives applicables aux ouvrages.

Cette étude peut être annexée à une étude d'impact lorsque celle-ci est demandée.

3.1.2. ALEA INONDATION LIE AUX SURCOTES MARINES

3.1.2.1. Préambule

Pour mémoire, il est rappelé que la zone d'aléa moyen liée aux surcotes marines correspond à l'aire inondée avec une hauteur d'eau comprise entre 0.5 m et la côte de référence, pour une houle de référence en pleine mer.



A cette houle est associée une cote de référence au rivage qui est indiquée sur le plan de zonage. A Papara, elle est de 2 m.

3.1.2.2. INTERDICTIONS

Sont interdits :

- les bâtiments à risque normal de la catégorie D sauf si l'impossibilité d'implantation en dehors de ces zones est justifiée par l'étude de plusieurs sites ;
- Les bâtiments et équipements à risque spécial, tel que le stockage de produits polluants et/ou dangereux sauf si l'impossibilité d'implantation en dehors de ces zones est justifiée par l'étude de plusieurs sites ;
- les dépôts de matériaux divers susceptibles d'être emportés par le courant.

3.1.2.3. Autorisations

En dehors de ces cas de figure d'interdiction, les constructions et aménagements sont autorisés en prenant les mesures adéquates leur permettant d'être hors d'eau ou permettant de réduire le risque.

Pour ce qui est autorisé, les prescriptions suivantes doivent être appliquées :

- Les parties habitables sont implantées à une cote de plancher supérieure à celle de la cote de référence majorée de 0,3 m ;
- Les aménagements doivent gêner au minimum les écoulements ;
- L'édification sur vide sanitaire est privilégiée aux remblais ;
- Les fondations sous la cote de référence doivent résister aux affouillements, aux tassements différentiels et à l'érosion. Pour les bâtiments sur pilotis, la transparence hydraulique sous le bâtiment doit être maintenue. Les vides sanitaires sont aérés, vidangeables et non transformables ;
- Sous la cote de référence, les murs doivent résister aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion (chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux non putrescibles et non corrodables, ...) ;
- Sous la cote de référence, utilisation de matériaux d'équipement des constructions insensibles aux effets de l'eau ;
- Les surfaces parallèles au rivage sont minimisées ;
- Les clôtures doivent permettre une transparence lorsqu'elles s'opposent au courant. Elles ne doivent pas comporter de muret à la base sauf s'il s'agit d'un mode de protection et qu'il n'y pas d'aggravation du risque par ailleurs ;
- Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisir, les dispositifs d'éclairage, ..., doivent résister aux effets d'une inondation (vis-à-vis du risque d'entraînement notamment) ;
- Les stations d'épuration sont implantées avec des installations techniques, la crête des bassins et un lieu de stockage des produits de traitement, à 0,5 m au-dessus de la cote de référence.

3.1.2.4. Règles particulières

Des mesures spécifiques permettant d'adapter les dispositions qui précèdent, peuvent être mises en œuvre, si elles sont issues d'une étude propre au site et au projet de construction ou d'aménagement, menée par un organisme spécialisé. Dans ce cas, l'étude définit les règles à appliquer et indique clairement en quoi il n'y aurait pas aggravation du risque. En aucun cas l'étude en question ne peut remettre en cause la cote de référence et les dispositions afférentes.

3.1.3. ALEA INONDATION LIE AUX COURS D'EAU

3.1.3.1. Préambule

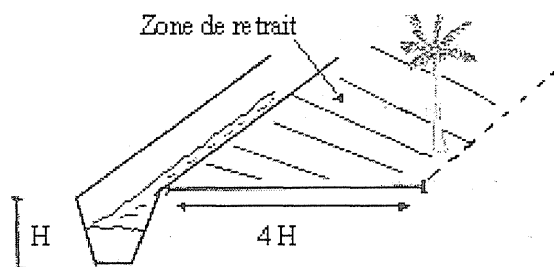
Il est considéré une cote de référence qui est indiquée sur le plan de zonage. Il peut s'agir d'une valeur de crue de référence (centennale ou autre...). A défaut, cette cote est égale à la cote au sol à laquelle on ajoute 1 m.

3.1.3.2. Interdictions

Sont interdits :

- Les bâtiments à risque normal de catégorie D sauf si l'impossibilité d'implantation en dehors de ces zones est justifiée par l'étude de plusieurs sites ;
- Les bâtiments et équipements à risque spécial tel que le stockage de produits polluants et/ou dangereux sauf si l'impossibilité d'implantation en dehors de ces zones est justifiée par l'étude de plusieurs sites ;
- Les dépôts de matériaux divers susceptibles d'être emportés par le courant et de former des barrages ;
- Le déboisement des rives ;
- Les sous-sols.

Par ailleurs, aux abords des cours d'eau et talwegs, toute construction doit garder une zone de retrait de largeur égale à 4 fois la profondeur de son lit mineur. Quel que soit le cours d'eau, la largeur de la zone de retrait ne peut être inférieure à 5 m à compter de la berge du lit mineur.



3.1.3.3. Autorisations

En dehors de ces cas de figure d'interdiction, les constructions et aménagements sont autorisés en prenant les mesures adéquates leur permettant d'être hors d'eau ou permettant de réduire le risque.

Pour ce qui est autorisé, les prescriptions suivantes doivent être appliquées :

- Les aménagements doivent gêner au minimum les écoulements ;
- L'édification sur vide sanitaire est privilégiée aux remblais ;
- Les fondations sous la cote de référence doivent résister aux affouillements, aux tassements différentiels et à l'érosion. Pour les bâtiments sur pilotis, la transparence hydraulique sous le bâtiment doit être maintenue. Les vides sanitaires sont aérés, vidangeables et non transformables ;
- Les planchers ou radiers d'ouvrage sous la cote de référence doivent résister aux sous pression ;
- Sous la cote de référence, les murs doivent résister aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion (chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux non putrescibles et non corrodables, ...) ;
- Sous la cote de référence, utilisation de matériaux d'équipement des constructions insensibles aux effets de l'eau ;
- Les parties habitables sont implantées à une cote de plancher supérieure à celle de la cote de référence majorée de 0,3 m ;
- Les surfaces perpendiculaires à l'écoulement sont minimisées ;
- Les clôtures doivent permettre une transparence de 90 % lorsqu'elles s'opposent au courant. Elles ne doivent pas comporter de muret à la base sauf s'il s'agit d'un mode de protection contre les inondations et qu'il n'y pas d'aggravation du risque par ailleurs ;
- Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisir, les dispositifs d'éclairage, ... doivent résister aux effets d'une inondation (vis-à-vis du risque d'entraînement notamment) ;
- Les lotissements sont dotés de caniveaux revêtus, correctement dimensionnés et dotés de dispositifs de réduction de vitesse si nécessaire ;
- Dans les secteurs de pente moyenne supérieure à 5°, toute création d'une surface aménagée (lotissement notamment) d'une superficie totale supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une étude hydrologique et hydraulique afin de déterminer l'impact hydraulique à l'exutoire ou aux exutoires l'aménagement. Il ne doit pas y avoir en aval augmentation du risque de dégâts du fait des aménagements réalisés. En ce sens, l'étude doit conclure à la nécessité ou non de mettre en œuvre un dispositif afin d'écarter les crues. Le dispositif doit être mis en place à la charge du lotisseur s'il est jugé nécessaire ;
- Les stations d'épuration sont implantées avec des installations techniques, la crête des bassins et un lieu de stockage des produits de traitement, à 0,5 m au-dessus de la cote de référence

3.1.3.4. Règles particulières

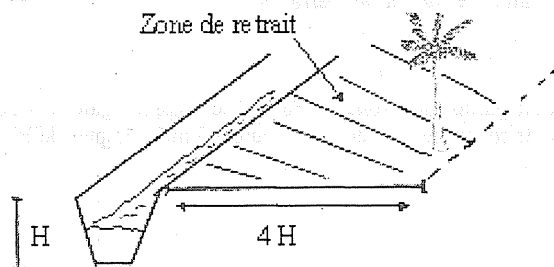
Des mesures spécifiques éventuellement en contradiction avec les dispositions qui précèdent, peuvent être mises en œuvre, si elles sont issues d'une étude propre au site et au projet de construction ou d'aménagement, menée par un organisme spécialisé. Dans ce cas, l'étude définit les règles à appliquer et indique clairement en quoi il n'y aurait pas aggravation du risque en amont ou en aval.

3.1.4. MESURES RELATIVES A LA GESTION DES ECOULEMENTS

QUELLE QUE SOIT LA NATURE DE LA ZONE

3.1.4.1. Préambule

Il est rappelé au préalable qu'aux abords des cours d'eau et talwegs, toute construction doit garder une zone de retrait égale à 4 fois la profondeur de son lit mineur. Quel que soit le cours d'eau, la largeur de la zone de retrait ne peut être inférieure à 5 m à compter de la berge du lit mineur.



3.1.4.2. Cas général

En ce qui concerne l'entretien des cours d'eau :

Toute construction est interdite au sein de la servitude de 5 m de large de part et d'autre des cours d'eau, installée pour permettre leur entretien et leur curage, à l'exception des ouvrages de protection des berges ou de franchissement dûment autorisés.

En ce qui concerne l'aménagement des cours d'eau :

- Les ouvrages de protection des berges doivent respecter les règles de l'art. Ceux en enrochements ou en gabions doivent comporter une « butée de pied » et des couches de transition. Ils ne doivent pas être édifiés avec une pente excessive ;
- Les aménagements proposant une couverture de cours d'eau, sont autorisés selon les spécifications suivantes :
 - dimensionnement au débit centennal, sauf impossibilité technique ;
 - réalisation d'entonnements progressifs à l'entrée des ouvrages afin d'éviter de favoriser les mises en charge des ouvrages et permettre une mise en vitesse progressive de l'écoulement notamment dans le cas de solutions à base de buses ;
 - pose soignée des canalisations en prévoyant des raccordements « en douceur » des collecteurs secondaires (faibles pertes de charge) ;
 - réalisation de bassins de dissipation à l'aval des ouvrages, si la vitesse de sortie des ouvrages est supérieure à 3 m/s ;
 - réalisation d'une fosse à sédiments en amont pour éviter l'entraînement de sédiments grossiers et le risque d'une éventuelle érosion des ouvrages ;
 - réalisation de dispositifs anti-embâcle en amont ;
 - prévoir un aménagement permettant un entretien du réseau, c'est-à-dire faire en sorte qu'il soit au moins accessible et visitable. Cela signifie une hauteur minimale au plafond de 1,6 m ;
 - prévoir en surface, une alternative au système d'évacuation des débits, acceptant un fonctionnement exceptionnel (sauf impossibilité technique) ;
- Le calibrage des cours d'eau ou leur canalisation doit être réalisé au moins au débit centennal sauf impossibilité technique.

En ce qui concerne les réseaux d'évacuation des eaux pluviales :

- Dans les secteurs de pente moyenne supérieure à 5°, toute création d'une surface aménagée (lotissement notamment) d'une superficie totale supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une étude hydrologique et hydraulique afin de déterminer l'impact hydraulique à l'exutoire ou aux exutoires l'aménagement. Il ne doit pas y avoir en aval augmentation du risque de dégâts du fait des aménagements réalisés. En ce sens, l'étude doit conclure à la nécessité ou non de mettre en œuvre un dispositif afin d'écarter les crues. Le dispositif doit être mis en place à la charge du lotisseur s'il est jugé nécessaire ;

- Chaque parcelle aménagée doit évacuer ses eaux pluviales collectées dans le réseau prévu à cet effet ou dans un talweg, et non dans les pentes ;
- les zones aménagées (les lotissements en particulier) sont dotées de caniveaux revêtus, correctement dimensionnés et dotés de dispositifs de réduction de vitesse si nécessaire ;
- L'exutoire des collecteurs d'eaux pluviales dans les cours d'eau doit être calé suffisamment haut pour éviter toute remontée du niveau du cours d'eau en crue dans ces collecteurs ;
- Les berges et le fond du lit au droit d'un exutoire de collecteur d'eaux pluviales doit faire l'objet de protections ponctuelles ;
- La réalisation d'un bassin de dissipation d'énergie est obligatoire si la vitesse d'écoulement en sortie de collecteur dépasse 3m/s.

En ce qui concerne les travaux d'infrastructure routière :

- Les travaux d'infrastructures sont réalisés après la mise en œuvre préalable d'études hydrauliques menées par des organismes spécialisés ;
- Les ouvrages permettant de relier entre elles les principales zones habitées des îles ou conduisant à des bâtiments ou équipements à risque normal de catégorie D, doivent être dimensionnés au débit centennal, sauf impossibilité technique ;
- Les autres ouvrages sont dimensionnés au moins au débit décennal, sauf impossibilité technique, lorsque les informations relatives aux débits fréquents sont disponibles ;
- Les remblais peuvent être utilisés sous réserve de participer à la maîtrise des débits et qu'ils n'entraînent pas une aggravation du risque en amont ou en aval ;
- De façon générale, sauf impossibilité technique, les ouvrages ne doivent pas modifier le lit mineur (pas de contraction de la section) afin notamment de ne pas augmenter la vitesse ou créer des embâcles. L'usage de buses n'est pas recommandé et dans tous les cas, les ouvrages associant plusieurs buses latéralement et/ou verticalement, sont interdits sauf si un dispositif anti-embâcle adéquat est présent en amont.

3.1.4.3. Règles particulières

Des mesures spécifiques permettant d'adapter les dispositions qui précèdent, peuvent être mises en œuvre, si elles sont issues d'une étude propre au site et au projet de construction ou d'aménagement, menée par un organisme spécialisé. Dans ce cas, l'étude définit les règles à appliquer et indique clairement en quoi il n'y aurait pas aggravation du risque en amont ou en aval.

3.2. MESURES SUR L'EXISTANT

3.2.1. Aléa mouvement de terrain

Lorsqu'un nouveau réseau collectif public d'eaux usées est mis en service, le raccordement doit intervenir dans un délai d'un an à compter de la date de mise en service.

Avant chaque saison cyclonique (considérée à partir du mois de novembre), il doit être procédé à l'élague des arbres au sein des talus ou des versants, jusqu'à une hauteur de 20 m, afin de limiter le risque d'éboulement après arrachement. Cette prescription vaut essentiellement pour des constructions ou des aménagements situés en pied de talus à une distance horizontale égale à moins de trois fois la hauteur du talus.

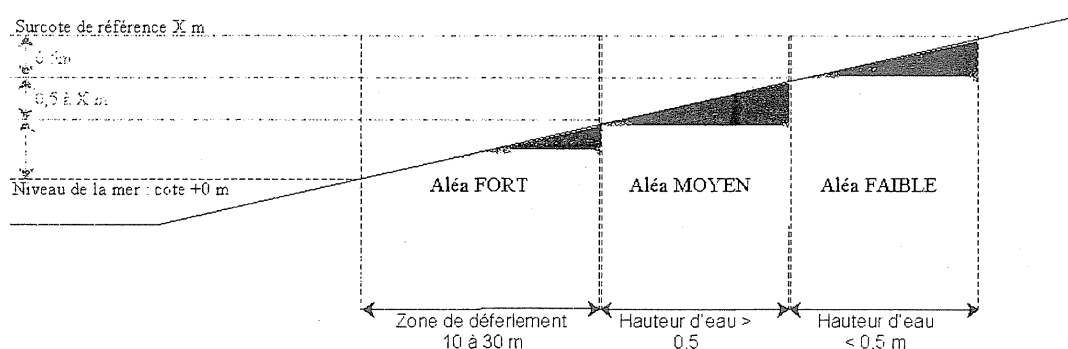
Il est fortement recommandé de se conformer rapidement aux règles relatives à la maîtrise des eaux édictées au chapitre 3.1.1 (3^{ème} partie).

Concernant les talus existant, si ceux-ci ne respectent les dispositions énoncées au chapitre 3.1.1. (3^{ème} partie), il est vivement conseillé de faire procéder à un diagnostic de stabilité.

3.2.2. ALEA INONDATION LIE AU COURS D'EAU ET AUX SURCOTES MARINES

3.2.2.1. Préambule

Pour mémoire, il est rappelé que la zone d'aléa moyen liée aux surcotes marines correspond à l'aire inondée avec une hauteur d'eau comprise entre 0.5 m et la cote de référence, pour une houle de référence en pleine mer.



A cette houle est associée une cote de référence au rivage qui est indiquée sur le plan de zonage. A Papara, elle est de 2 m.

3.2.2.2. Autorisations

De manière générale, les travaux concernant les bâtiments et aménagements existants sont autorisés notamment dans les cas suivants :

- Mise aux normes et/ou mise en sécurité des personnes, des biens et des activités ;
- Entretien et gestion courante ;
- Les changements de destination ou d'affectation des constructions sans aggravation du risque et dans le respect des dispositions prévues pour les constructions nouvelles ;
- Reconstruction après un sinistre sans lien avec un phénomène d'inondation, sans aggravation du risque et dans le respect des dispositions prévues pour les constructions nouvelles.

3.2.2.3. Mesures spécifiques

Les mesures ci-dessous sont des mesures obligatoires dans un délai de 5 ans et dans l'enveloppe de 10 % de la valeur vénale du bien concerné :

- Les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux. La mise hors service devra être effective en cas de montée des eaux.
- Les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des matériaux convenablement traités.

Dans un délai de 5 ans, sans considérer d'enveloppe pour les travaux, les stations d'épurations doivent être traitées comme pour une installation nouvelle.

Dans un délai de 5 ans, les installations à risque spécial (ceux pour lesquels les conséquences en cas de phénomène naturel dommageable dépasseraient largement l'emprise de ces installations), doivent faire l'objet d'un diagnostic définissant précisément l'aléa et les mesures de réduction à adopter. La mise en œuvre de ces mesures est obligatoire dans la limite de 2 ans.

3.3. MESURES DE PREVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

3.3.1. Aléa mouvement de terrain

Des mesures d'information, en direction des particuliers et des professionnels, sur les risques de chute de pierres et de blocs existants sur une partie du territoire de la commune ainsi que sur les règles à respecter en matière de construction et d'utilisation du sol sont fortement recommandées.

La végétation arborée sera maintenue et entretenue lorsqu'elle permet de faire obstacle aux chutes de blocs et qu'elle n'aggrave pas le risque d'éboulement.

3.3.2. Aléa inondation

Les torrents ou talwegs seront entretenus, c'est-à-dire curés et mis au gabarit suffisant (le gabarit suffisant est idéalement le débit centennal) chaque fois que nécessaire, par les services compétents. Dans tous les cas, il faut éviter tout engravement et tout développement de végétation, synonyme de réduction de la capacité de débit.

Il est recommandé :

- Que les propriétaires riverains ou les services compétents dégagent les arbres menaçants susceptibles d'encombrer les cours d'eau ;
- De rendre obligatoire la consultation des services compétents lorsqu'un impact est pressenti et contrôler systématiquement les aménagements au droit des zones inondables ;
- De développer une réflexion globale d'aménagement par bassin versant afin de réaliser notamment des aménagements cohérents avec l'urbanisation future ;
- D'envisager dès la conception, des mesures compensatoires limitant, voire annulant, les impacts des ouvrages projetés ;
- D'envisager, dans les rivières à forte pente et à forte activité (vis-à-vis de l'érosion), des aménagements tels que :
 - Réalisation de seuils (stabilisation du lit) ou,
 - Pièges à sédiments (protection des ouvrages).

Zone d'aléa faible à moyen en zone naturelle protégée

Néant

Zone d'aléa faible à moyen pour toutes les zones d'enjeu excepté les zones naturelles

Dans cette zone, il convient de mettre en œuvre les dispositions communes à l'ensemble de la Polynésie.

De plus, pour tout projet nouveau le maître d'ouvrage devra prendre en compte l'aléa présent afin de ne pas augmenter ou créer de risques. A ce titre toutes les dispositions du chapitre 3.1.4 (3^{ème} partie) « *Mesures relatives à la gestion des écoulements quelle que soit la nature de la zone* », sont applicables.

Il est en outre recommandé de suivre les recommandations de toutes natures énumérées au chapitre 3.1.1 (3^{ème} partie) précédent.

Au droit des zones à aléa inondation faible à moyen ou des zones d'inondations pluviales, il est recommandé de :

- rehausser les habitations d'une hauteur à préciser suivant le contexte au moyen d'un vide sanitaire ou de poteaux ;
- construire en R+1, avec les pièces habitables au premier étage.

Autres Zones

Les *zones non colorées* ne font pas l'objet de règles particulières en dehors des dispositions indiquées en partie 2 du présent règlement.

Les *zones non cartographiées* du PPR sont a priori en « zone naturelle » au sens du PPR. Il s'agit en général de zones à relief escarpé où l'aléa mouvement de terrain est élevé. Le règlement applicable est celui du chapitre 1er de la troisième partie du présent règlement.

Annexe 1 : Délibération n° 2001-10 APF du 1^{er} février 2001

DELIBERATION n° 2001-10 APF du 1er février 2001 complétant le livre 1er de la première partie du code de l'aménagement en matière de plans de prévention des risques naturels prévisibles.

La commission permanente de l'assemblée de la Polynésie française,

Vu la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 96-313 du 12 avril 1996 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

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

Vu l'avis du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 7 novembre 2000 ;

Vu la délibération n° 2001-3 APF du 11 janvier 2001 portant délégation de pouvoirs de l'assemblée de la Polynésie française à sa commission permanente ;

Vu l'arrêté n° 1647 CM du 4 décembre 2000 soumettant un projet de délibération à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu la lettre n° 119-2001 APF/CP du 25 janvier 2001 portant convocation en séance des conseillers territoriaux ;

Vu le rapport n° 9-2001 du 1er février 2001 de la commission permanente ;

Dans sa séance du 1er février 2001,

adopte :

Article 1er.— Un titre 8 nouveau est inséré dans le livre 1er de la première partie du code de l'aménagement.

TITRE 8 - PLANS DE PREVENTION

DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

CHAPITRE 1er – GENERALITES

Art. D. 181-1.— Les plans de prévention des risques naturels prévisibles dits PPR sont destinés à délimiter des zones plus particulièrement exposées aux risques naturels prévisibles, tels que les inondations, les mouvements de terrain, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes, les cyclones, les raz de marée ou tsunamis.

Ils prévoient également les mesures de prévention à mettre en œuvre par les particuliers, les collectivités locales et leurs établissements publics afin de limiter les risques.

Art. D. 181-2.— Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

1° De délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, de prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux, et d'y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° du présent article ;

3° De définir les mesures de prévention et de protection qui doivent être prises dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du présent article, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

4° De définir, dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du présent article, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan, qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

La réalisation des mesures prévues aux 3° et 4° du présent article peut être rendue obligatoire en fonction de la nature et de l'intensité du risque dans un délai de cinq ans, pouvant être réduit en cas d'urgence. A défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, l'autorité compétente peut, par arrêté, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur.

Les travaux de prévention imposés en application du 4° à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

Art. D. 181-3.— Le projet de plan comprend :

1° Une note de présentation indiquant le secteur géographique concerné, la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles compte tenu de l'état des connaissances ;

2° Un ou plusieurs documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article D. 181-2 ;

3° Un règlement précisant en tant que de besoin :

-les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones en vertu des 1° et 2° de l'article D. 181-2 ;

-les mesures de prévention et de protection mentionnées au 3° de l'article D. 181-2 et les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan, mentionnées au 4° de l'article D. 181-2. Le règlement mentionne, le cas échéant, celles de ces mesures dont la mise en œuvre est obligatoire et le délai fixé pour leur mise en œuvre.

Art. D. 181-4.— En application du 3° de l'article D. 181-2, le plan peut notamment prescrire aux particuliers ou à leurs groupements la réalisation de travaux contribuant à la prévention des risques et leur confier la gestion de dispositifs de prévention des risques.

Le plan indique si la réalisation de ces mesures est rendue obligatoire et, si oui, dans quel délai.

Art. D. 181-5.— Le plan de prévention des risques approuvé prévaut sur le plan général d'aménagement ou le plan d'aménagement de détail et, en leur absence, sur les règles générales d'urbanisme.

CHAPITRE 2 - ETABLISSEMENT ET REVISION DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Art. D. 182-1.— L'établissement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) est ordonné par arrêté du conseil des ministres, qui doit déterminer le périmètre mis à l'étude et la nature des risques pris en compte.

L'arrêté est notifié aux maires des communes concernées par le périmètre du PPR.

Art. D. 182-2.— Les PPR sont établis ou révisés soit par le service de l'urbanisme, soit par un organisme ou technicien compétent, sous le contrôle d'une commission des PPR dont la composition est déterminée par arrêté du conseil des ministres.

Art. D. 182-3.— §1. Lorsqu'un projet de plan de prévention des risques contient certaines des dispositions mentionnées aux 1° et 2° de l'article D. 181-2 et que l'urgence le justifie, le conseil des ministres peut les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par arrêté.

Les documents relatifs aux prescriptions rendues ainsi opposables dans une commune sont soumis aux mesures de publicité prévues à l'article D. 182-5.

Ces dispositions cessent d'être opposables si elles ne sont pas reprises dans le plan approuvé ou si le plan n'est pas approuvé dans un délai de trois ans.

§2. Dans le cas où une construction, la création ou le développement d'un lotissement, l'exploitation d'une carrière, un travail d'exhaussement ou d'affouillement du sol, ou l'exécution de tout autre ouvrage ou de tous travaux immobiliers seraient incompatibles avec les dispositions du projet de PPR, le Président du gouvernement décide qu'il sera sursis à statuer sur la demande d'autorisation de travaux immobiliers.

Cette décision doit être motivée.

En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder deux ans. Il peut être renouvelable une fois pour une période d'un an. A l'issue de ce délai, une décision accordant ou refusant la demande doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière.

Art. D. 182-4.— Le président de la commission des PPR transmet pour avis le projet de PPR aux conseils municipaux des communes concernées. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois.

Après les consultations susmentionnées, le projet est soumis à enquête publique dans les formes prévues à l'article D. 134-1 du présent code.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, est transmis à nouveau aux conseils municipaux des communes concernées. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois.

Le projet est ensuite soumis à l'avis du comité d'aménagement du territoire.

Le PPR est approuvé par arrêté du conseil des ministres.

Art. D. 182-5.— L'arrêté approuvant le PPR fait l'objet d'un affichage, pendant un mois au minimum, dans chaque mairie sur le territoire de laquelle le plan est applicable et d'un communiqué par voie de presse en vue d'informer les populations concernées.

Le plan est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme, dans chaque mairie concernée et dans chaque circonscription administrative territoriale concernée.

Art. D. 182-6.— Un PPR peut être révisé selon la procédure décrite aux articles D. 182-1 à D. 182-5 du présent code.

Toutefois, lorsque la révision n'est que partielle, les consultations et l'enquête publique mentionnées à l'article D. 182-4 ne sont effectuées que dans les communes sur le territoire desquelles les modifications proposées seront applicables.

Les documents soumis à consultation ou enquête publique comprennent alors :

1° Une note synthétique présentant l'objet des modifications envisagées ;

2° Un exemplaire du plan modifié avec l'indication, dans le document graphique et le règlement, des dispositions qui ont fait l'objet d'une modification et le rappel, le cas échéant, de la disposition précédemment en vigueur.

L'approbation du nouveau plan emporte abrogation des dispositions correspondantes de l'ancien plan.

CHAPITRE 3 – SANCTIONS

Art. D. 183-1.— Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues aux articles D. 117-1 et D. 117-2.

Art. D. 183-2.— Le droit de visite prévu à l'article D. 116-3 est ouvert aux représentants de l'autorité administrative compétente.

Article 2.— Le Président du gouvernement de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Annexe 2 : Arrêtés n° 1 352/CG et 1 353/CG du 21 septembre 1983

- Les constructions des services et collectivités publiques,

- Les constructions réalisées par toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1 792 et suivants du Code Civil, à propos de travaux de bâtiments,

Les établissements recevant du public, dont ceux abritant des salles de spectacles ou un hébergement de nuit, et ceux dépendant d'un service, établissement ou collectivité public, excepté, après avis de la commission des établissements classés et de la sécurité, les bâtiments dont l'effectif du public pris en compte n'atteindrait pas le seuil déterminé pour la 4^{ème} catégorie de la nomenclature métropolitaine,

Doivent être aptes à résister à des vents atteignant la vitesse de 204 km/h.

A ce titre, ces constructions doivent respecter les règles techniques définies en métropole par le :

« DOCUMENT TECHNIQUE UNIFIÉ » dit REGLES N.V. 65, révisées 1967, 1970, 1974, 1975, et annexes

En prenant en compte les pressions extrêmes déterminées pour la région III, site exposé.

Annexe 3 : Code de l'aménagement

D 311-1, D311.8, D 312 2, D 333 -1, D 333-2

Article D.311-1 :

Les propriétaires ou locataires doivent nettoyer et tenir en bon état de propreté les cours, jardins, passages, terrains vagues ou autres emplacements qui leur appartiennent ou dont ils jouissent. Ils sont tenus d'effectuer les débroussaillages et d'assurer l'écoulement des eaux. Les propriétaires fonciers doivent veiller, en particulier, à ce que les eaux pluviales dirigées et les eaux usées ou autres déchets provenant de leurs propriétés ne pénètrent pas dans une propriété voisine. Ils doivent, à leurs frais, remédier à cet inconvénient et, en cas de carence, le faire dans un délai prescrit par le service de l'hygiène.

Les propriétaires ou locataires doivent en outre nettoyer quotidiennement les trottoirs, publics et privés, bordant leurs propriétés. Il leur est interdit d'obstruer les caniveaux ou d'y entreposer ainsi que sur les trottoirs des matériaux quelconques. Les passages ou seuils enjambant des fossés ou ruisseaux, doivent être établis de façon à permettre le nettoyage et assurer un écoulement suffisant. S'ils sont équipés de buses, la largeur de celles-ci doit être limitée à celle du passage ou seuil. Ces buses doivent en outre assurer une stabilité suffisante. L'emploi de matériaux de récupération (drums ou similaires) est interdit.

Article D.311-8 :

Il est interdit de jeter dans le lagon et dans les rivières, ou de déposer sur les berges, des immondices, des résidus d'élagage d'arbres, des débris de toute sorte, y compris les matières fécales.

Les abords des concessions maritimes doivent être régulièrement nettoyés par les soins des riverains et débarrassés des matières, résidus et immondices déposés par la mer et les rivières.

Article D.312-2 :

Les propriétaires sont tenus de nettoyer les fossés et les ruisseaux traversant leurs propriétés. Les fossés, caniveaux et ruisseaux doivent être entretenus en état de propreté ; ils ne doivent en aucun cas être comblés. Ils sont régulièrement curés et débroussaillés.

Article D.333-1 :

Sauf autorisation du service de l'hygiène, seules les eaux pluviales peuvent être déversées dans les ruisseaux ou rivières traversant ou longeant les propriétés, à l'exclusion des eaux et matières usées. Il ne doit en résulter ni ravinement, ni destruction des berges. Celles-ci doivent être entretenues par les riverains. L'écoulement doit être également assuré par les riverains, par nettoyage, curage ou faucardage. Sur injonction du service de l'hygiène, une grille de retenue permanente des immondices doit être placée en aval du cours des ruisseaux traversant chaque propriété ; cette grille a une hauteur minimum de 20 cm au-dessus du niveau des basses eaux et est constituée de barreaux de 1 à 2 cm de diamètre espacés entre eux de 5 cm.

Article D.333-2 :

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée rapidement et sans stagnation.

Les gouttières, chenaux et tuyaux de descente doivent être établis pour assurer l'évacuation vers l'extérieur de la totalité des eaux pluviales. En particulier, les gouttières et chenaux encastrés et masqués par des acrotères doivent comporter des trop-pleins ouvrant directement sur l'extérieur. Les chenaux et gouttières doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité.

Les eaux pluviales ne doivent pas être laissées stagnantes aux abords des habitations. Les terrains en contrebas, où l'évacuation des eaux pluviales n'est pas assurée, doivent être drainés et remblayés.

Il est interdit de déverser des eaux usées, des détritiques ou autres immondices dans les chenaux, gouttières ou tuyaux de descente d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont dirigées vers les installations collectives d'évacuation (égouts, fossés ou caniveaux de voies publiques), vers la mer, les ruisseaux ou rivières ou vers des puisards absorbants ou puits perdus ouverts, par des caniveaux maçonnés de section et de pente suffisante.

Section 2 abrogée par la délibération n° 87-48 du 29 avril 1987 portant réglementation de l'hygiène des eaux usées (JOPF 1987 page 854)

