

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

Philippe MACHENAUD-JACQUIER
Mail : philippe.machenaud@mail.pf**NUMERO SPECIAL**Matahiti 159
N° 19 - Numera Taae**TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI**Mahana 11
no Me 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

Arrêté n° 609 CM du 29 avril 2010 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Huahine.

Pages

148



PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 609 CM du 29 avril 2010 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune de Huahine.

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 la délibération municipale n° 26-2004 du 25 juin 2004 demandant l'élaboration du plan général d'aménagement de la commune de Huahine ;

Vu l'arrêté n° 154 CM du 6 septembre 2004 demandant l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Huahine ;

Vu l'arrêté n° 1231 CM du 30 août 2007 ordonnant la relance de l'élaboration du plan général d'aménagement de la commune de Huahine ;

Vu la délibération municipale n° 45-2009 du 30 septembre 2009 approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Huahine ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 25 août 2009 ;

Vu l'arrêté n° 7576 VP du 14 octobre 2009 soumettant à enquête publique le plan général d'aménagement de la commune de Huahine ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 18 janvier 2010 ;

Vu la délibération municipale n° 38-2010 du 30 mars 2010 approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Huahine ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 28 avril 2010,

Arrête :

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

- pièce n° 1 : rapport de présentation ;
- pièce n° 2 : règlement ;
- pièce n° 3 : plan de zonage 224 de l'ensemble de la commune de Huahine à l'échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4 : plan de zonage 22425-A des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5 : plan de zonage 22431-A des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5000e ;
- pièce n° 6 : plan de zonage 22447-A des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 7 : plan de zonage 22468-A des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 8 : plan des emprises réservées et des droits de préemption 22425-B des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/2 000e ;
- pièce n° 9 : plan des emprises réservées et des droits de préemption 22431-B des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 10 : plan des emprises réservées et des droits de préemption 22447-B des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 11 : plan des emprises réservées et des droits de préemption 22468-B des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 12 : plan de servitudes 22425-C des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 13 : plan de servitudes 22431-C des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 14 : plan de servitudes 22447-C des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 15 : plan de servitudes 22467-C des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e.

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 publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 29 avril 2010.

Pour le Président absent :

Le vice-président,
Edouard FRITCH.

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

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune de Huahine est composé de 15 pièces comprenant :

- pièce n° 1, Rapport de présentation ;
- pièce n° 2, Règlement auquel est annexé le règlement relatif aux risques naturels et prévisibles ;
- pièce n° 3, Plan de zonage 224 de l'ensemble de la commune de Huahine à l'échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4, Plan de zonage 22425-A des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5, Plan de zonage 22431-A des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6, Plan de zonage 22447-A des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 7, Plan de zonage 22468-A des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 8, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 22425-B des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 9, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 22431-B des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 10, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 22447-B des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 11, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 22468-B des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e,

et ses annexes :

- pièce n° 12, Plan de servitudes 22425-C des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 13, Plan de servitudes 22431-C des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 14, Plan de servitudes 22447-C des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 15, Plan de servitudes 22468-C des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e.

Les études préalables à l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Huahine ont permis d'établir une analyse globale de l'état de la commune. Elle a donné lieu à la réalisation de propositions de zonages et à la rédaction d'une proposition de règlement.

Les conclusions de cette analyse et les orientations de la municipalité ont permis de dégager les objectifs qui ont guidé la réalisation du présent document. Ils sont présentés ici avec, pour chacun, les principales réponses apportées par les pièces composant le Plan Général d'Aménagement (PGA).

TITRE II - LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE DE HUAHINE

Cette commune fait preuve d'un dynamisme remarquable et elle a su, jusqu'à présent, préserver sa réserve naturelle et sa convivialité où il fait " bon vivre". Elle demeure une commune où prédominent les aspects naturels, ruraux et touristiques (agriculture, sites archéologiques, points de vue, site des anguilles, ...).

La commune tient à conserver l'image d'une bonne qualité de vie dans un cadre naturel. Les options définies par les élus viennent souligner cette volonté. L'espace disponible reste important. Il convient de le gérer soigneusement pour éviter que de trop fortes densités de population ou d'équipements viennent contrarier l'équilibre actuel. Il est fort probable que la commune doive encore accueillir davantage de population dans les prochaines années, ainsi que des activités secondaires et tertiaires.

Le souci principal est de préserver l'environnement et les ressources naturelles existantes (eau, littoral, faune, flore, zones de hautes montagnes).

La préservation et la mise en valeur d'un patrimoine culturel riche et diversifié ont été aussi prises en compte.

Pour cela, les principales options du PGA ont intégré les contraintes physiques dues au relief et les disponibilités foncières ou spatiales pour accueillir et développer les futurs équipements nécessaires à son expansion.

Enfin, les risques naturels connus et identifiés font partie des éléments nouveaux qui sont eux aussi intégrés dans le PGA.

TITRE III - LES PRINCIPAUX AXES DU PGA

Préserver les zones naturelles de qualité et protéger les sites historiques, culturels et légendaires de la commune

L'ensemble des zones ND permettent une protection des espaces naturels de la commune. Cette préservation est graduelle suivant les zones. Les zones naturelles de moyenne montagne sont classées NDb et comprennent également des zones inconstructibles pour préserver les pentes boisées et maintenir des coulées vertes. L'espace de haute montagne riche de plantes endémiques à l'île et de vestiges culturels peu connus est classé NDF. Une classification en zone NDh accentuera la conservation et la préservation des sites et monuments archéologiques et historiques.

Les travaux d'élaboration du plan général d'aménagement ont permis de dresser un inventaire du patrimoine naturel, historique, culturel et légendaire de la commune.

Préserver la qualité et la quantité de sa ressource en eau potable

Mise en place d'une forte protection des forages pour éviter toute pollution. L'urbanisation et toute exploitation ou aménagement non lié aux équipements hydrauliques y seront interdits dans l'attente des résultats d'études hydrogéologiques qui définiront le périmètre de protection des forages. Des emprises réservées sont mises en place pour la préservation de bassins d'eau.

Préserver les sites de reproduction des crabes et varo

Mise en place d'une forte protection du littoral des baies de Fitii, Tiapaa et Haapu. L'objectif est de protéger les sites de reproduction de ces espèces en interdisant tous travaux d'encroachment et d'aménagement en bordure du lagon.

Améliorer la qualité de vie de Huahine

En terme d'équipements, le PGA garantit tout d'abord le développement des installations existantes.

Les zones UE sont créées afin de pouvoir réaliser des équipements communaux tels que : des cimetières, un CETAD, une piscine, un centre d'enfouissement technique (CET), ...

Ainsi, outre le renforcement d'équipements publics, des emprises ont été réservées pour la réalisation d'un marché, la conservation de parkings de l'hôtel de ville, des aires de repos et/ou de loisirs, des sites touristiques, ...

Améliorer la qualité de vie par le renforcement de certains équipements et services publics

La gestion des déchets relevant de la compétence des communes, il est prévu de mettre en place un centre d'enfouissement technique en prévision de la fermeture du dépotoir de Maeva arrivant à saturation. Le site retenu est celui de la terre Parurumatai sise dans la commune associée de Maroe.

La commune prévoit également la création de cimetières dans les secteurs de Fitii et de Maeva, la construction d'un marché municipal au centre de Fare, d'une piscine municipale ainsi que d'un centre de formation pour les habitants de l'île du côté de Maeva.

Dans un souci de rééquilibrer le niveau d'équipements du Sud de l'île, il est prévu la création d'un nouveau port dans la commune associée de Maroe et de réaménager le port actuel de Fare en port de plaisance où la population pourra se retrouver.

Pour renforcer la volonté de développer Huahine Iti, des emprises réservées ont été mises en place pour des postes de premiers secours (infirmerie de Tefarerii et caserne de pompiers sur Parea), ...

Mettre en place un réseau de voirie de desserte interne à la commune

L'aménagement (type urbain) sera réalisé dans le cadre de l'emprise territoriale portée à 12 mètres de large minimum (route de ceinture) sur le tour de l'île. Par souci de visibilité, un redressement du circuit routier (route de ceinture) au niveau du pont de Maeva est prévu pour éviter tout accident. Des acquisitions ponctuelles seront nécessaires aux abords de la route de ceinture pour aménager des arrêts de bus et pour assurer la continuité des cheminements piétonniers et cyclables.

La requalification des voies du centre-ville permettra l'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables (mise en place d'un sens unique du secteur compris entre la voie donnant sur l'hôtel de ville et celle du pont précédant la gendarmerie).

Par ailleurs, un cadre de normalisation des voies de la commune a été défini dans le règlement. Il regroupe les voiries et les cheminements automobiles, piétonniers ou cyclables et prévoit le tracé de principe de voies de dégagements et de liaison entre les lotissements ou zones résidentielles situées en montagne. Cela permettra un accès de secours aux véhicules de sécurité ou d'intervention en cas de sinistre ou de catastrophe bloquant l'accès principal.

Redynamiser l'économie par la structuration des secteurs agricoles et touristiques

L'activité agricole est conservée sur l'ensemble des motu (NCA). Les zones UD permettront de poursuivre cette activité en limitant l'urbanisation.

Des zones UT sont créées pour permettre la réalisation de projets hôteliers ou aménagées en espace vert avec accès à la mer.

Des emprises réservées ont été faites pour favoriser des aires de repos et de loisirs.

Maintenir un habitat résidentiel qui s'intègre dans le paysage

Huahine dispose d'un cadre naturel (végétation abondante et florissante) remarquable et exemplaire. L'urbanisation doit être maîtrisée. Le PGA favorisera un habitat pavillonnaire ou résidentiel dont l'impact sur le paysage visuel demeure limité (conservation de haies vives).

Faciliter la mise en œuvre de sa politique d'aménagement

Un périmètre de préemption au profit de la commune est applicable sur l'ensemble de Huahine. Ce périmètre de préemption est exercé pour mettre en œuvre l'ensemble des axes cités précédemment et augmenter la réserve foncière de la commune. Le Pays peut également appliquer son droit de préemption au profit du service du développement rural (SDR) pour les zones NCA et NCF et au profit de l'Office polynésien de l'habitat (OPH) pour les zones urbaines UB et UC.

Assurer la protection des personnes face aux risques prévisibles et connus

Les zones à risques ont des prescriptions particulières.

A titre indicatif, des plans de servitudes font apparaître les aléas moyens et forts de risques naturels liées à la houle cyclonique, aux inondations et aux mouvements de terrain.

TITRE IV - PRESENTATION DES ZONES

Chapitre 1^{er} : Zone UB (zone urbaine du centre-ville)

Il s'agit du centre-ville (partie de Fare) de la commune. La zone UB est destinée à recevoir des habitations individuelles, des équipements, des commerces et des services, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

La zone UB regroupe les principaux quartiers constitués de la commune. Les constructions y sont implantées sur des terrains relativement petits (500 m²), ce qui est compensé par des équipements publics auprès de la mairie pour permettre à la vie sociale et collective des habitants de se réaliser.

La construction pavillonnaire est dominante, les immeubles peuvent y trouver leur place dans la limite du respect du nombre de niveaux et avec une recherche volumétrique de qualité.

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

Les systèmes de drainage des eaux de surface sont conçus afin de permettre un aménagement piétonnier le long des itinéraires routiers.

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

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

L'activité agricole est acceptée, à l'exception des élevages industriels. Les animaux élevés en plein air doivent être en nombre limité dans les champs. 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 interdit (excavation et décapage, ...) car elle est de nature à compromettre l'aménagement des terrains en créant des friches inconstructibles. Les trous ou restes, résidus d'exploitation de ce type d'activité devront être éliminés dans l'année qui suivra la mise en application du nouveau règlement du PGA.

Chapitre 2 : Zone UC (zone résidentielle)

Cette zone s'organise généralement aux alentours de la zone UB. On y trouve des habitations individuelles, des équipements, des commerces et des services, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

La construction pavillonnaire est dominante.

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

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

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

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

L'activité agricole est acceptée, à l'exception des élevages industriels. Les animaux élevés en plein air doivent être en nombre limité dans les champs. 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 devra cesser.

L'exploitation des gisements de matériaux dans les propriétés y est interdit (excavation et décapage) car elle est de nature à compromettre l'aménagement des terrains en créant des friches inconstructibles. Les trous ou restes, résidus d'exploitation de ce type d'activité doivent être éliminés dans l'année qui suit la mise en application du règlement du PGA.

Chapitre 3 : Zone UD (zone rurale)

Il s'agit d'une zone de faible densité proche des zones agricoles protégées NCA. Cette zone est destinée essentiellement à recevoir l'habitat individuel des propriétaires fonciers.

Cette zone est destinée à assurer la liaison entre les zones agricoles et urbaines.

Cette zone se trouve parfois dans des profils de pentes ou marécageux qui rendent plus difficile l'aménagement des terrains. La superficie minimale des terrains constructibles y est supérieure pour favoriser l'activité agricole. Les parcelles constructibles sont généralement à usage mixte logement/culture.

L'habitat pavillonnaire domine un paysage encore à dominante végétale. Les chemins d'accès aux constructions ont un usage mixte (agricole et desserte logement).

Les réseaux sont inexistantes ou incomplets mais leur déploiement devrait progressivement permettre de couvrir les besoins.

Chapitre 4 : Zone UE (secteurs d'équipement)

La zone UE est destinée à recevoir les équipements et infrastructures nécessaires au développement et au bon fonctionnement de la commune. Cette zone englobera des cimetières, une piscine, un CETAD, des aires de loisirs, des ports, un centre d'enfouissement technique, ...

Les emprises réservées le sont au titre de projets communaux.

Les activités qui y seront développées, le seront au bénéfice de la population de la commune.

Ils se répartissent dans la commune en fonction des besoins et des disponibilités.

Chapitre 5 : Zone UT (zone touristique)

Il s'agit des espaces réservés en priorité au tourisme et aux loisirs placés à proximité d'installations existantes afin de permettre d'éventuelles extensions ou de favoriser l'accès aux plages.

Implantés principalement à l'emplacement d'anciens complexes hôteliers, elle vise à permettre leur protection tout en encourageant l'initiative privée autour de ces sites.

La création d'activités complémentaires de services ou le développement de nouvelles unités sont recherchés.

Chapitre 6 : Zone NB (zone naturelle ordinaire)

Cette zone a, comme son nom l'indique, pour vocation de conserver l'aspect naturel du site. Elle n'est pas destinée à recevoir une urbanisation organisée. Les constructions déjà édifiées ou à venir ne seront pas renforcées par des équipements et disposeront de réseaux (eaux, assainissement, ...) autonomes. La superficie minimale des terrains constructibles y est supérieure pour limiter le nombre de constructions.

Chapitre 7 : Zone NCA (zone agricole)

La zone NCA est destinée à favoriser l'implantation et l'activité des agriculteurs par une protection des terres. Les motu sont dans leur ensemble classés en NCA.

L'habitat y est interdit. Seuls des abris légers servant au rangement des outils nécessaires à l'exploitation agricole seront autorisés.

Chapitre 8 : Zone NCE (protection des forages)

La zone NCE est destinée à protéger les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Huahine. Son exploitation est très restreinte pour limiter toute pollution des sols. La présence d'animaux domestiques est interdite.

Les constructions seront interdites tant que les études hydrogéologiques n'auront pas défini les périmètres de protection du forage à respecter.

A cet effet, l'activité humaine y est interdite sous quelque forme que ce soit, ainsi que l'élevage d'animaux.

La maîtrise foncière des sols n'est pas recherchée, mais si des propriétaires le souhaitent, celle-ci peut être préférable dans la mesure où la vocation du site serait définitive.

Chapitre 9 : Zone NCF (zone forestière)

Il s'agit de plateaux reboisés et exploités par le service du développement rural. Les réseaux publics sont inexistantes et les voies de circulation rudimentaires sont impropres à la desserte permanente des propriétés. Par conséquent, l'habitat n'y est pas autorisé.

Chapitre 10 : Zone NDb (moyenne montagne)

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 de ses paysages (carrières, plantations...).

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 effondrement 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 interdits dans ces zones où 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. Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager devra être fourni à l'appui du dossier de terrassement pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.

Chapitre 11 : Zone NDF (zone de haute montagne)

Il s'agit des forêts primaires coiffant les crêtes des montagnes de la commune de Huahine. Ce secteur a pour vocation de conserver l'état des lieux sans aucune construction ou activité.

L'usage du feu en dehors des espaces réservés et aménagés est interdit.

Implantée sur les plus hauts sommets de la commune, cette zone prend en moyenne son origine à la côte + 200 mètres.

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

Les travaux préparatoires liés à ces installations devront faire l'objet d'études paysagères et il doit être présenté des plans de remise en état des lieux.

Les réseaux desservant ces sites doivent être totalement enterrés, l'architecture des locaux techniques doit être conçue pour s'intégrer au paysage.

Chapitre 12 : Zone NDh (zone historique)

La zone NDh est mise en place pour préserver le patrimoine culturel et historique de l'île. Seuls sont autorisés les travaux de remise en état et de valorisation des sites archéologiques ainsi que la construction d'un musée et des sanitaires pour les visiteurs des sites.

Les terrassements sont interdits dans ces zones où l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur.

REGLEMENT

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Définition des termes techniques employés

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

<u>Accès</u>	: point d'entrée des véhicules et des piétons sur une propriété.
<u>Acrotère</u>	: élément vertical de toiture en bordure d'une toiture terrasse.
<u>Alignement</u>	: ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.
<u>Architecture polynésienne</u>	: architecture mettant en œuvre des matériaux naturels locaux pour la couverture (niau ou pandanus) et/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>	: partie de la chaussée réservée à la circulation automobile ou assimilée.
<u>Bande E</u>	: partie d'une parcelle délimitée arbitrairement par une distance à la voie publique et à l'intérieur de laquelle le droit de s'implanter en contiguïté par rapport aux limites séparatives est acquis d'office.
<u>Centre d'Enfouissement Technique (CET)</u>	: décharge spécifique où ne sont stockés que les déchets ultimes (c'est-à-dire, après tri, les résidus ne pouvant être retraités) et dans certaines conditions de sécurité définies afin de limiter tout risque de pollution.
<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>	: ensemble des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage, à l'exception des clôtures qui connaissent des dispositions spécifiques.
<u>Contiguïté</u>	: situation d'une construction réalisée contre une limite (par opposition à une réalisation en mitoyenneté, c'est-à-dire réalisée à cheval sur une limite et appartenant alors normalement pour moitié à chacun des propriétaires concernés).
<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>Emplacement ou terrain réservé</u>	: réserve effectuée par une collectivité dans le but d'avoir la maîtrise du foncier afin de réaliser des opérations d'intérêt public.
<u>Emprise au sol</u>	: voir surface construite.
<u>Emprise (voirie)</u>	: largeur de terrain nécessaire à la réalisation d'une voirie dans son intégralité.
<u>Etablissement classé</u>	: qui figure dans la nomenclature (liste) des installations soumises à autorisation ou déclaration de la direction de 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>Etude d'Impact</u>	: analyse approfondie permettant d'évaluer l'incidence sur l'environnement d'un aménagement ou d'une construction nouvelle. Le code de l'environnement précise clairement ses composantes et pour quels types d'aménagements elle est rendue obligatoire.
<u>Fonds</u>	: bien immobilier.
<u>Gabarit-enveloppe</u>	: se compose d'une verticale H et d'une droite D orientée à 45 degrés vers l'intérieur du bâtiment. Le gabarit-enveloppe s'implante au pied de la façade du bâtiment au niveau des porteurs.
<u>Galerie</u>	: passage piéton couvert de centre-ville situé sur la parcelle privée en rez-de-chaussée d'une construction.
<u>H</u>	: hauteur d'une façade 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. La hauteur d'une façade est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Elle est mesurée en tout point, à l'aplomb de sa projection au sol.
<u>Implantation</u>	: localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.
<u>Installation classée</u>	: aménagement ou construction soumis à autorisation spécifique suivant la démarche définie par le code de l'environnement concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.
<u>Limite de propriété</u>	: ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.
<u>Lotissement</u>	: partition d'un terrain en plus de cinq lots sur une période de moins de 10 ans faisant l'objet d'une procédure spécifique.
<u>Morcellement</u>	: partage d'une propriété et création de nouvelles parcelles.
<u>Mur bahut</u>	: clôture constituée en partie basse d'un muret.
<u>Néant</u>	: signifie qu'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/ou autres dispositions réglementaires existantes.
<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 mètre.
<u>Non polluantes (activités)</u>	: toute forme de pollution liée à cette activité est traitée pour être compatible avec la proximité de l'habitat.
<u>Partage</u>	: action de diviser un terrain en portions lors d'une vente ou d'une succession.
<u>Périmètre de préemption</u>	: emprise à l'intérieur de laquelle s'applique le droit de préemption, c'est-à-dire la possibilité pour une collectivité d'acquérir un terrain en priorité lors de toute vente ou transaction immobilière dans le but de mettre en oeuvre sa politique d'aménagement.
<u>Plante endémique</u>	: plante que l'on ne retrouve que sur un site, une île, un archipel.
<u>Prospect</u>	: distance déterminée par le code de l'aménagement de la Polynésie française et imposée entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain.
<u>Réseaux</u>	: ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
<u>Rez-de-chaussée</u>	: ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).
<u>Site propre</u>	: ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.
<u>Servitude</u>	: charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.
<u>Surface construite</u>	: contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,30 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 mètre (zone franche).
<u>Toiture</u>	: ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.
<u>Urbain (es)</u>	: qui est de la ville.
<u>ZAC</u>	: zone d'aménagement concerté (voir code de l'aménagement)

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 Huahine.

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

Les orientations figurant dans ce plan et concernant le domaine public maritime sont données à titre indicatif ; réglementairement, elles relèvent du domaine du pays.

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

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

1 - Le présent règlement s'inscrit dans le contexte déterminé par le code de l'aménagement de la Polynésie française.

2 - Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles :

- la réglementation liée à la gestion du domaine public ;
- la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- la réglementation sur les établissements recevant du public ;
- les règles d'hygiène et de salubrité ;
- la loi forestière ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, notamment les servitudes radioélectriques.

3 - 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, doivent être approuvées selon les procédures normales en la matière, sur demande des propriétaires.

4 - Les règles de ce plan général d'aménagement (PGA) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues dans le code de l'aménagement de Polynésie française.

5 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du PGA de Huahine ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan.

6 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou aménagements, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

7 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou aménagements sont de nature, par leur localisation ou leur importance, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

8 - L'autorisation de travaux immobiliers est délivrée dans le respect des préoccupations d'environnement définies par le code de l'environnement de la Polynésie française. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ou aménagements, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

9 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les travaux de modification du sol sont implantés sur des terrains exposés à des risques naturels ou technologiques.

10 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action de l'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des options d'intérêt du pays en aménagement approuvées par le conseil des ministres et notamment des dispositions d'un schéma général d'aménagement (SAGE) ou tout autre schéma ayant la même vocation.

11 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

12 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du maintien ou de la création d'espaces verts, ou d'aires de jeu, ou de loisirs, correspondant à l'importance du projet immobilier.

13 - 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), de zone d'aménagement concertée (ZAC) ou de tout autre procédure ayant la même vocation suivant les dispositions du code de l'aménagement de la Polynésie française.

14 - La voirie, les établissements recevant du public, ainsi que les grands programmes d'habitation doivent comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite (code de l'aménagement de la Polynésie française).

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

Art. 4 : Division du territoire en zones et secteurs

La division du territoire communal en zones et secteurs est faite sur la base des limites de cadastre pour la partie basse de la commune et pour la partie haute de la commune sur les limites de propriété ou l'altitude (généralement une courbe de niveau).

1 - Le territoire couvert par le PGA est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones sont réparties en 12 zones, à savoir :

Zones urbaines :

UB	: Centre-ville.
UC	: Zone résidentielle
UD	: Zone rurale
UE	: Zone d'équipements publics
UT	: Zone touristique

Zones naturelles :

NB	: Zone naturelle ordinaire
NCA	: Zone agricole protégée
NCE	: Zone de protection des forages
NCF	: Zone de forêts

- NDb : Zone naturelle de moyenne montagne
 NDF : Zone naturelle de haute montagne

Zone historique :

- NDh : Zone de sites archéologiques

2 - Pour chaque zone, s'appliquent des prescriptions précises définissant :

- le caractère de chaque zone et les types d'occupation et d'utilisation interdits ou soumis à des conditions spéciales ;
- les conditions de créations des accès et voiries ;
- les conditions de desserte par les réseaux ;
- les caractéristiques des parcelles ;
- les servitudes et prescriptions diverses à respecter (implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques, aux limites séparatives, implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement des véhicules, espaces libres et plantations).

3 - Le plan général d'aménagement comprend aussi des plans dits d'emprises réservées et de droit de préemption où figurent :

- les emplacements réservés aux voies de circulation, aux chemins et sentiers piétonniers, aux accès publics à la mer et aux opérations d'intérêt public avec mention de la destination de l'emprise ;
- les périmètres de préemption et leur attributaire ;
- la normalisation des voies.

4 - Le plan général d'aménagement de Huahine comprend également des plans de servitudes où figurent les contraintes imposées par des règlements extérieurs à la procédure du PGA (prévention des risques naturels notamment), plans n° 22425-C, 22431-C, 22447-C, 22468-C réalisés à l'échelle 1/5 000e.

Art. 5 : Adaptations mineures

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

Des adaptations mineures des règles 2 à 13 des règlements de 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 ou nouvelles. Elles font, dans tous les cas, l'objet d'un avis motivé du maire.

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

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

Les situations existantes, constructions ou voies d'accès, 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, l'autorisation de travaux immobiliers ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Art. 7 : Composition du dossier du plan général d'aménagement

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune de Huahine est composé de quinze (15) pièces comprenant :

- pièce n° 1 : rapport de présentation ;
- pièce n° 2 : règlement ;
- pièce n° 3 : plan de zonage 224 de l'ensemble de la commune de Huahine à l'échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4 : plan de zonage 22425-A des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5 : plan de zonage 22431-A des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6 : plan de zonage 22447-A des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 7 : plan de zonage 22468-A des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 8 : plan des emprises réservées et des droits de préemption 22425-B des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 9 : plan des emprises réservées et des droits de préemption 22431-B des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 10 : plan des emprises réservées et des droits de préemption 22447-B des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;

- pièce n° 11 : plan des emprises réservées et des droits de préemption 22468-B des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e,

et ses annexes :

- pièce n° 12 : plan de servitudes 22425-C des communes associées de Fare-Maeva à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 13 : plan de servitudes 22431-C des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 14 : plan de servitudes 22447-C des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 15 : plan de servitudes 22468-C des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5 000e ;

Art. 8 : 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.

L'ensemble des voies de la commune inscrites au cadastre est normalisé suivant les considérations générales suivantes et le tableau joint en fin d'article. Cette réglementation doit prévaloir également pour toute création de nouvelle voirie, à l'occasion notamment de futures urbanisations.

Conformément au plan des emprises réservées et des périmètres de préemption, une distinction est faite entre la voirie placée en emprise réservée devant, à terme, relever de la gestion communale et pouvant être acquise en l'état par la collectivité, du reste de la voirie de la commune qui peut être rétrocédé à la commune à condition que les normes imposées soient remplies.

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. Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres sauf si les conditions topographiques l'imposent. Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 16 mètres permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères sans accès sur les parcelles privées.

Une ou plusieurs voies de désenclavement peuvent être exigées pour permettre d'accéder aux lots ou d'évacuer la population de l'ensemble de la zone en cas de sinistre ou catastrophe bloquant l'accès principal.

Bande de roulement :

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement est fixé à 3 mètres pour un trafic faible à moyen et 3,50 mètres pour une circulation intense.

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

Trottoirs :

Les trottoirs sont obligatoires en zone urbaine au moins d'un côté de la chaussée sauf pour les voies de desserte à très faible circulation dont l'emprise ne le permettrait pas.

Ils doivent être revêtus et recevoir un mobilier urbain (protections, bancs, poubelles) à proximité des écoles et le long des itinéraires les plus fréquentés par les piétons.

Accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite :

La voirie du centre-ville doit comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite conformément au code de l'aménagement de la Polynésie française.

Collecte des eaux de ruissellement :

Est favorisée la collecte des eaux de ruissellement par puits perdus, si la nature du sol le permet. Dans la mesure du possible, l'évacuation de ces eaux doit se faire à terme par un réseau d'égout souterrain sous chaussée ou trottoir dans le centre-ville ou par des fossés maçonnés et couverts situés en limite de voiries dans les autres secteurs urbanisés.

En zones non urbanisées, il est prévu des fossés qui peuvent ne pas être maçonnés, ni couverts, le long de toutes voies, chemins, sentiers.

Tableau n° 1 : Normalisation des voiries de la commune de Huahine

Les emprises données ci-dessous sont les emprises courantes, hors les points particuliers tels que carrefours, voies complémentaires, élargissements ponctuels et aménagements spéciaux rendus nécessaires par la configuration des lieux ou les contraintes de circulation, desserte ou stationnement. Le nombre de voies ainsi que l'emprise de la route de ceinture peuvent varier sur proposition du service concerné et de la commune.

Dénomination	Type	Nombre de voies	Emprise	Bande de roulement
Route de ceinture		2 voies	12,00 m	variable
Route correspondant à une urbanisation nouvelle et route secondaire de desserte		2 voies	8,00 m	2 x 3,00 m
Voies diverses	Route de desserte, Chemin d'exploitation	1 voie	5,00 m	3,50 m
	Sentier de randonnées piétons, VTT ou équestres	-	2,00 m	
	Chemins piétons et piste cyclable	-	2,50 m	
	Accès à la mer et cheminements piétons en plaine	-	2,50 m	

Art. 9 : Stationnement

Le stationnement de véhicules dans la commune doit se faire en dehors de voies de circulation.

Ces dernières peuvent être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs, notamment en centre-ville.

En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur doit porter sur un autre terrain situé dans le voisinage immédiat les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve, 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 doit s'engager à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 m² par véhicule particulier comprenant la place proprement dite et l'aire de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires est déterminé en fonction des normes suivantes :

- une, deux ou trois places pour un logement (à préciser suivant les zones) ;
- une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...)
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises ;
- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement. Des emplacements réservés à des utilisateurs spécifiques doivent être aménagés sur le site ou à proximité : visiteurs, deux-roues... En complément de ces zones, il doit être aménagé une aire de dépôt "minute" des élèves arrivant par véhicules de transport en commun ou par véhicules individuels.

Des précisions peuvent être apportées pour chaque zone.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement peuvent être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés.

La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire à partir de 8 places, des dispositifs de drainage et de traitement des eaux de ruissellement doivent être installés suivant les directives du service de l'hygiène.

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

Art. 10 : 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 des facteurs.

Art. 11 : Collecte des ordures et déchets

La commune souhaite que les systèmes de collecte individuels ou collectifs soient présents dans la commune sans que cela soit une gêne ou un problème pour les populations.

A ce titre, la mise en place des bacs doit se faire par le biais des espaces aménagés accessibles aux camions de collecte. En dehors de ces heures, les ordures et déchets doivent être stockés à l'intérieur des propriétés à l'abri des regards et dans des conditions d'hygiène minimales.

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 ventilés est obligatoire.

Art. 12 : 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 nécessaires, notamment, d'assurer l'entretien minimal de la végétation et des sols pour que le service public soit assuré dans de bonnes conditions.

Art. 13 : Clôtures

Les clôtures le long des voies publiques et privées doivent être constituées de haies vives ou à défaut de grillages, de grillage sur soubassement (de 60 cm au plus) ou de mur à claires-voies avec obligation de planter et d'entretenir un masque végétal de l'ouvrage. Aucun mur plein donnant sur voie n'est accepté.

Les clôtures donnant sur le domaine public maritime doivent être constituées de haies vives ou de lisses d'une hauteur n'excédant pas 1 mètre.

Art. 14 : Protection des sites archéologiques ou légendaires

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine culturel et historique de la commune, aucune intervention foncière ou immobilière à entreprendre à proximité (moins de 50 mètres) des zones archéologiques délimitées 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. 15 : Périmètre de préemption

Le périmètre de préemption communal s'applique à l'ensemble de la commune de Huahine. Il est destiné à permettre la mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire. Il est exercé sur les parcelles le long du littoral pour créer des espaces verts publics et accès à la mer, sur les zones NB, NDb, NDh et NDF pour la sauvegarde de sites naturels et la protection des sites archéologiques, sur les zones UD, NCF et NCA pour la sauvegarde du caractère familial de l'exploitation agricole, la préservation des exploitations agricoles existantes et le maintien de l'usage agricole des terrains, sur les zones UT pour la création et mise en valeur de sites touristiques, sur les zones UE pour la réalisation d'équipements publics, sur les zones NCE pour la mise en place, l'entretien des forages et des infrastructures ainsi que la préservation des sites naturels pour la préservation de la qualité de l'eau. Il s'exerce également pour constituer la réserve foncière de la commune.

Art. 16 : Prévention des risques naturels et prévisibles

Les zones soumises aux risques naturels et prévisibles ont des prescriptions particulières.

A titre indicatif, des plans de servitudes font apparaître les aléas moyens et forts de risques naturels liées à la houle cyclonique, aux inondations et aux mouvements de terrain.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

UB

Centre-ville

Caractère de la zone

Cette zone s'organise autour de la mairie. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives et individuelles ainsi que des équipements publics ou commerciaux qui sont le complément de l'habitat. C'est le secteur animé et actif de la commune.

La volonté est de densifier cette zone.

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

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

1. Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 2 ;
2. Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ;

3. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ;
4. 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, 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. L'implantation de logements en bande ou "mitoyennes" supérieure à 5 logements ;
3. Toutes constructions de logements en bande ayant une longueur de façade du bâtiment supérieure à 50 mètres ;
4. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
5. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
6. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
7. 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 ;
8. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
9. 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.

Art. UB 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.

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 8, du présent règlement.

Art. UB 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 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, maçonné et totalement couvert. L'aménagement de toute parcelle doit garantir l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement dans le réseau collecteur.

Néanmoins, si la nature du sol le permet, les eaux de pluies peuvent être rejetées dans des puits perdus.

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Art. UB 5 : Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 500 m² ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites ;
- disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 3 mètres.

La création de parcelles non destinées à l'usage de voirie ou liées à des équipements techniques, de réseaux, d'espaces verts, de parking ... ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respecte 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 3 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

La construction doit s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'emprise de la voirie.

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

Ces dispositions s'appliquent également aux voies privées.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UB 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 doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure sans toutefois être inférieure à 2 mètres peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

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

Une distance minimale de 6 mètres doit être laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de service notamment en matière de lutte contre l'incendie. 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 des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

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 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UB 9 : Emprise au sol

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

Art. UB 10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol est limité à deux (R + 1)

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

Ces dispositions doivent faire l'objet d'un avis motivé du maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Art. UB 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.

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 peints ni teints.

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

Ouvrages en saillie :

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie.

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

Tous les accessoires de toiture, cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation doivent être placés sous le niveau de la toiture.

Clôtures :

Voir article 13 du titre Ier relatif aux clôtures.

Art. UB 12 : Stationnement

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

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

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 m², une seconde place de stationnement est prévue ;
- pour les immeubles de logements collectifs, il faut prévoir des places de stationnement destinés aux visiteurs dont le nombre est au minimum égale à 15 % du nombre de logements, arrondi au nombre supérieur ;
- pour les lotissements et groupements d'habitations, des emplacements pour le stationnement de visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ou habitation ;
- une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement peuvent être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés. En outre, les emplacements de stationnement des équipements publics peuvent, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

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

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

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

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

En cas de constructions de plus de 10 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 15 % de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation ou de groupement d'habitations, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et adolescents, définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots ou habitations, une surface de 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre ;
- de 11 à 20 lots ou habitations, une surface de 800 m² minimum ;
- au-delà de 20 lots ou habitations, N fois une surface de 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranche de 20 lots ou 20 habitations, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

La distance à parcourir entre un lot et l'aire de jeux doit être de 200 mètres au maximum. A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8 000 m² de terrains pour la réalisation d'équipement collectif (parc urbain, écoles, ...)

UC

Zone résidentielle

Caractère de la zone

Cette zone s'organise généralement aux alentours de la zone du centre-ville. On y trouve des habitations individuelles, des équipements, des commerces et des services, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

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

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

1. Les constructions de toute nature (habitat, équipement public, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement, ...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC 2 ;
2. Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...)
3. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ;
4. Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

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, 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. L'implantation de logements en bande ou "mitoyennes" supérieure à 2 logements ;
3. Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
4. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
5. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
6. 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 ;
7. Le stationnement de caravanes ;
8. 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 ;
9. Les travaux d'aménagement (remblai et enrochement) des parcelles le long du littoral de la baie de Fiti.

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 présente 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 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.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier, article 8, 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 d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonné et totalement couvert. Celui-ci doit obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement impose des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

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

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

Néanmoins, si la nature du sol le permet, les eaux de pluies peuvent être rejetées dans des puits perdus.

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

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

Eclairage :

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

Art. UC 5 : Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 800 m² ;
- 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.

La création de parcelles non destinées à l'usage de voirie ou liées à des équipements techniques, de réseaux, d'espaces verts, de parking, ..., ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respecte 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 3 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 au moins égale à 5 mètres de l'emprise de la voirie.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UC 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul D au moins égal à 8 mètres.

Cette 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.

Toutefois, est autorisée la construction en mitoyenneté ou contiguïté avec accord du voisin, des garages non fermés sur 3 côtés avec obligation d'un mur coupe-feu entre les 2 propriétés.

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 6 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Art. UC 10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol est limité à un rez-de-chaussée.

Art. 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.

Traitement des façades :

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures.

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 tôles, de quelque nature qu'elles soient, en façade et en pignons, même à titre provisoire ;
- les murs en parpaings non enduits ;
- les revêtements en enduit ciment gris ni peints ni teints.

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

Ouvrages en saillie :

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie.

Les projets de construction doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

Tous les accessoires de toiture, les dispositifs de climatisation ainsi que les éléments de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture. Les embrèvements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration doivent être prévus.

Clôtures :

Voir article 13 du titre Ier relatif aux clôtures.

Art. UC 12 : Stationnement

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

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 m², une seconde place de stationnement est prévue ;
- pour les lotissements et groupements d'habitations, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ou habitation ;
- une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement pourront être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés. En outre, les emplacements de stationnement des équipements publics pourront, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

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

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

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

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

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

En 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 15 % de la superficie du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Les parcelles non construites doivent recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation ou de groupement d'habitations, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et adolescents, définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots ou habitations, une surface de 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre ;
- de 11 à 20 lots ou habitations, une surface de 800 m² minimum ;
- au-delà de 20 lots ou habitations, N fois une surface de 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranche de 20 lots ou 20 habitations, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

La distance à parcourir entre un lot et l'aire de jeux doit être de 200 mètres au maximum. A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8 000 m² de terrains pour la réalisation d'équipement collectif (parc urbain, écoles, ...)

UD**Zone rurale***Caractère de la zone*

Cette zone se trouve parfois dans des profils de pentes ou marécageux qui rendent plus difficile l'aménagement des terrains. Il s'agit d'une zone de faible densité proche des zones agricoles protégées NCA. Cette zone est destinée essentiellement à recevoir l'habitat individuel des propriétaires fonciers.

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

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

1. Les constructions de toute nature (habitat, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UD 2 ;
2. Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat. Ce critère de compatibilité est défini en fonction des nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...);
3. Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
4. Les lotissements à vocation agricole.

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 constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
2. Les constructions sur pilotis d'une hauteur égale ou supérieure à 1, 80 mètre ;
3. L'implantation de logements en bande ou "mitoyennes" supérieure à 2 logements ;
4. Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article UD 1 ;
5. Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
6. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
7. Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;

8. Le stationnement de caravanes ;
9. Les travaux d'aménagement (remblai et enrochement) des parcelles le long du littoral des baies de Tiapaa et Haapu.

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 ou d'un chemin piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente 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 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.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier, article 8, 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.

Exception faite pour l'arrosage des cultures où l'alimentation en eau peut être autonome 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 se raccorder au réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonné et totalement couvert mis en place par la commune lorsqu'il existe. Celui-ci doit obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement impose des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

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

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu 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, qu'elles soient automobile ou piétonne.

Art. UD 5 : Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 2 000 m² ;
- présenter une façade sur voie d'une largeur minimale de 3 mètres ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

La création de parcelles non destinées à l'usage de voirie ou liées à des équipements techniques, de réseaux, d'espaces verts, de parking, ..., ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respecterait 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 mètres carrés 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

Les constructions doivent s'implanter à une distance D au moins égale à 10 mètres de l'emprise de la voirie.

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 norme, le recul imposé prend en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 5 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UD 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de la limite séparative.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, la contiguïté ou une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 4 mètres) peuvent être admises sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul D au moins égal à 10 mètres.

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 du niveau 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 des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

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 6 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

Art. UD 10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol est limité à un rez de chaussée.

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.

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

Clôtures :

Voir article 13 du titre Ier relatif aux clôtures.

Art. UD 12 : Stationnement

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

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- une place par logement ;
- pour les logements d'une surface supérieure à 150 m², une seconde place de stationnement sera prévue ;
- pour les lotissements à vocation agricole et groupements d'habitations réservés aux propriétaires fonciers, des emplacements pour le stationnement des visiteurs sont disposés tous les 60 mètres maximum et à raison de 1 place de stationnement minimum par lot ou habitation ;
- une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement peuvent être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés. En outre, les emplacements de stationnement des équipements publics

peuvent, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

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

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

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

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 40 % au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

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 à raison de 15 % minimum de la superficie totale du terrain. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces. Elle doit être totalement réalisée et équipée pour l'obtention de la conformité.

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitation ou de groupement d'habitations, une aire de jeux et de loisirs est réalisée à proximité au profit notamment des enfants et adolescents, définie de la manière suivante :

- de 5 à 10 lots ou habitations, une surface de 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre ;
- de 11 à 20 lots ou habitations, une surface de 800 m² minimum ;
- au-delà de 20 lots ou habitations, N fois une surface de 800 m² minimum, N correspondant au nombre de tranche de 20 lots ou 20 habitations, arrondi au nombre supérieur.

A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60 % de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre. Elles doivent être totalement réalisées et équipées pour l'obtention de la conformité.

La distance à parcourir entre un lot et l'aire de jeux doit être de 200 mètres au maximum. A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8 000 m² de terrains pour la réalisation d'équipement collectif (parc urbain, écoles, ...)

UE

Zone d'équipements publics

Caractère de la zone

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

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

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

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

1. Les constructions d'équipements publics (scolaires, sportifs, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou services, de stationnement, cimetière, centre d'enfouissement technique, ...);
2. Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la concession des installations ;
3. Les constructions de logements liés au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
4. Les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone ;
5. L'aménagement d'installations sportives, scolaires, ... ;
6. Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

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'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
2. Les entrepôts ne correspondant pas à une activité installée sur place ;
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux ;
4. L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non.

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 ou d'une servitude de passage du littoral.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente 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 8, 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 doivent être totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

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

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie doit être conçu 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, qu'elles soient automobile ou piétonne.

Art. UE 5 : Caractéristiques du terrain

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise de la voirie. 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 norme, le recul imposé prend en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 2 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul D minimum, de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D = H/2$ avec un recul minimal de 6 mètres.

Néanmoins, lorsque l'environnement le justifie ou que la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 3 mètres) peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul D au moins égal à 6 mètres.

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 du niveau 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 des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

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 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UE 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. UE 10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol est limité à trois (R + 2)

Art. UE 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 :

Voir article 13 du titre Ier relatif aux clôtures.

Art. UE 12 : Stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement, complétées par les normes suivantes :

- aires de stationnement pour les employés ;
- aires de stationnement pour les visiteurs ;
- aires de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement peuvent être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés. En outre, les emplacements de stationnement des équipements publics peuvent, en dehors des horaires d'utilisation de ces services, être fréquentés par d'autres utilisateurs, notamment par les personnes se rendant sur les plages voisines.

L'aménagement de places de stationnement doit être conçu en nombre suffisant pour permettre un accueil des véhicules lors des cérémonies. Des aires de stationnement doivent être aménagés sur le site ou à proximité pour des véhicules de transport en commun, uniquement pour les zones UE ouvertes au public.

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

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

L'ensemble des aires de stationnement doit comprendre un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager recherché comprenant des plantations.

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

UT

Zone touristique ou de loisirs

Caractère de la zone

La zone UT est destinée principalement à recevoir des activités touristiques ou de loisirs.

Elle se caractérise par une multiplicité de ses activités : espaces de détente, d'aires de repos, accès publics à la plage, ...

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

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

1. Les constructions à usage touristique, culturel, d'enseignement, de commerce (kiosque, boutiques souvenirs), de loisirs ou de détente ;
2. Les constructions de logements liés au fonctionnement et gardiennage des équipements touristiques ;
3. Les constructions liées à l'enseignement ;
4. Les travaux de mise en valeur du site ;
5. Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux 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 installations classées, en dehors de celles liées à l'activité des constructions autorisées dans l'article UT 1 ;
4. L'emploi de matériaux synthétiques ;
5. 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 ;
6. 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 ;
7. 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 8, 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 est 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 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 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 mètres.

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 mètres.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul D au moins égal à 6 mètres.

Cette distance 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 du niveau 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 des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

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 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. UT 9 : Emprise au sol

Pour conserver un environnement naturel, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Art. UT 10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux hors sol est limité au rez-de-chaussée.

Art. UT 11 : Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, modifier ou rénover 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.

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

Style polynésien :

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

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 terrasses en 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, il est obligatoire d'utiliser soit de la tôle ondulée, des tuiles de bois naturel massif ou des tuiles en terre cuite, 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 :

Il n'y a pas obligation de clôturer un terrain.

La construction de murs de clôture est interdite. Sont acceptés les haies vives (hauteur maximale égale à 2 mètres), les lisses (hauteur maximale égale à 1 mètre), et les grillages sans soubassement sous réserve de leur intégration à la masse végétale.

Dans le cas d'une concession maritime à charge de remblais, la clôture doit être implantée au minimum à 3 mètres de l'alignement maritime pour permettre la réalisation de la servitude de passage imposée au pétitionnaire.

Art. UT 12 : Stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement.

Une aire de stationnement permettant l'accueil des véhicules des visiteurs et des touristes, de même que des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt et stationnement des autocars transportant les touristes) doivent être aménagés.

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

Art. UT 13 : Espaces libres, 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 doivent être plantés afin de masquer les installations techniques.

NB

Zone naturelle ordinaire

Caractère de la zone

Cette zone est située dans la commune de Faie, face au motu Vavaratea. Elle a pour vocation de conserver l'habitat existant et de préserver la faune et la flore du site. L'urbanisation n'est pas recherchée.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitat ;
2. La petite hôtellerie ;
3. Les travaux liés à l'entretien du site ;
4. Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liés aux télécommunications, aux réseaux d'eau potable.

Art. NB 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 NB 1 précédent, ainsi que :

1. Les lotissements ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités autorisées à l'article NB 1 ;
3. L'implantation d'habitat en bande ;
4. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
5. L'élevage et toutes autres activités agricoles ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme lié à la mise en valeur du site ou sans rapport avec les aménagements ou constructions autorisées en NB 1 ;
7. 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 ;
8. Les carrières, les affouillements, extractions et exhaussements du sol.

Art. NB 3 : Accès et voirie

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

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

Art. NB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Le réseau doit être autonome et conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Si la nature du sol le permet, les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, 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.

Eaux pluviales :

La pose de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluie est 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 est autonome.

Art. NB 5 : Caractéristiques du terrain

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

- avoir une superficie minimale de 5 000 m² ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites ;
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une largeur minimale de 3 mètres.

La création de parcelles non destinées à l'usage de voirie ou liées à des équipements techniques, de réseaux, d'espaces verts, de parking, ... ou à l'agrandissement de propriétés limitrophes, qui ne respecterait 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 2 500 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. NB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 12 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Cette disposition s'applique également aux voies privées.

Art. NB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8 mètres minimum.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul D au moins égal à 6 mètres.

Cette distance 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 du niveau 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 des moyens de lutte contre l'incendie suivant les règles liées au niveau de risques.

Art. NB 9 : Emprise au sol

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

Art. NB 10 : Hauteur des constructions

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

Art. NB 11 : Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, modifier ou rénover 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.

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 massif est obligatoire pour le revêtement des toitures des bâtiments à usage du public ou les logements des employés.

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 autorisée.

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 terrasses en 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, il est obligatoire d'utiliser soit de la tôle ondulée, des tuiles de bois naturel massif ou des tuiles en terre cuite, 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 doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne peuvent excéder 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures sont constituées de haies vives, de lisses ou à défaut de grillages sans soubassement masqués par une haie vive.

L'usage de murs pleins est interdit.

Art. NB 12 : Stationnement

Néant

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

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

NCA

Zone agricole protégée

Caractère de la zone

Les motu sont classés NCA sauf une partie du motu de Maeva.

La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation de l'agriculture en empêchant toute opération d'urbanisation.

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

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

1. Les aménagements et constructions à usage agricole ;
2. Les constructions ne doivent pas excéder une superficie égale à 20 m² ;
3. N'est autorisée qu'une construction par exploitation agricole de 2 500 m² ;
4. Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes utilisées pour l'exploitation des terres agricoles ;
5. Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liés aux télécommunications, aux réseaux d'eau potable.

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 constructions de toute nature qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ;
2. Les lotissements non agricoles ;
3. Toutes opérations non liées à l'activité agricole ;
4. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
5. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ou sans rapport avec les aménagements ou constructions autorisées en NCA 1 ;
7. Toutes activités (agricoles ou non) et défrichement le long du littoral sur une largeur de 50 mètres à l'intérieur du motu prise à partir de la limite cadastrale sur façade maritime ;
8. 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 ;
9. Les prélèvements de matériaux.

Art. NCA 3 : Accès et voirie

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

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

Art. NCA 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

L'alimentation en eau est limitée à l'arrosage des cultures. L'alimentation en eau par puits, forage ou récupération d'eau pluviale est admise dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Néant.

Eaux pluviales :

Néant.

Electricité - Téléphone - Autres réseaux :

Néant.

Art. NCA 5 : Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit avoir :

- une superficie au moins égale à 2 500 m² ;
- une façade donnant sur voie de 3 mètres de large ;
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Art. NCA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8 mètres minimum.

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

Néant.

Art. NCA 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. NCA 10 : Hauteur des constructions

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

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.

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 murs pleins est interdit.

La construction de clôture opaque donnant sur le domaine public maritime est interdite.

L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des clôtures est interdit.

Art. NCA 12 : Stationnement

Néant.

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 du service du développement rural.

NCE**Zone de protection des forages***Caractère de la zone*

La zone NCE est destinée à protéger les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Huahine 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 au forage et à ses installations. L'implantation de toute activité humaine n'est pas souhaitée, de même que la fréquentation du secteur.

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

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

1. Les ouvrages directement liés au forage et à son fonctionnement ;
2. Les installations à caractère culturel, archéologique ou technique ;

3. Les travaux de terrassement liés à la réalisation des ouvrages décrits précédemment.

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 :

1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles prévues à l'article NCE 1 ;
2. Les travaux de terrassement en dehors de ceux autorisés à l'article NCE 1 ;
2. Toute occupation ou activités qui entraînerait des effets directs ou indirects sur la qualité de l'eau de la rivière ;
3. Les défrichements et abatages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et valorisation des sites.

Art. NCE 3 : Accès et voirie

La zone NCE étant destinée à la protection d'un forage, l'aménagement de voirie ou de chemins nouveaux est interdit. L'ensemble des sentiers existants doit être maintenu à l'état naturel sans revêtement.

Art. NCE 4 : Desserte par les réseaux

Seuls les réseaux liés au forage sont autorisés.

Art. NCE 5 à art. NCE 10

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 %.

Art. NCE 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 et d'une hauteur maximale de 1,90 mètre.

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

Art. NCE 12 : Stationnement

Néant.

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

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

Toute opération de défrichage, d'abatage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, 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 doivent être plantés afin de masquer les installations techniques.

NCF

Zone forestière

Caractère de la zone

La zone forestière, mise en place sur les hauteurs de la commune, permet une protection et une mise en valeur des plantations déjà réalisées (essentiellement du pin des Caraïbes). Elle offre aux propriétaires la possibilité de poursuivre une mise en valeur de leur propriété en poursuivant la plantation d'arbres sous le contrôle et avec l'aide de la section eaux et forêts du service du développement rural.

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

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

- 1 - Les constructions à caractère culturel, archéologique, traditionnel ;
- 2 - Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
- 3 - Les constructions ou ouvrages de transport d'énergie ;
- 4 - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunication et de télévision ;
- 5 - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
- 6 - Les travaux de terrassement liés à la mise en place et à l'entretien des routes d'exploitation des terres agricoles et/ou de la forêt ;
- 7 - Les travaux de terrassement liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ou touristiques ;

8 - Les carrières et extractions de matériaux, sous réserve que le caractère premier de la zone ne soit pas affecté par l'exploitation.

Art. NCF 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

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

1. Les constructions à usage d'habitat ;
2. Les lotissements de toute nature ;
3. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non en dehors de ceux liés aux établissements autorisés à l'article NCF 1 ;
4. Le stationnement de caravanes ;
5. Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ;
7. L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit.

Art. NCF.3 : Accès et voirie

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

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

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

Art. NCF 4 : Desserte par les réseaux

La zone NCF est destinée à la valorisation du massif forestier, qu'il soit naturel ou issu de plantations. Elle est située hors des zones de desserte par les réseaux publics (eau et électricité).

Toutes les constructions implantées dans cette zone doivent être autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement.

Le respect des règles territoriales d'hygiène doit être garanti quel que soit le mode de raccordement aux réseaux (public ou privé) et adapté à l'usage des locaux.

Art. NCF 5 : Caractéristiques des terrains

Les parcelles destinées à la construction doivent avoir une superficie minimale de 5 000 m². Les parcelles doivent en outre permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites de propriété.

Art. NCF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimal de 10 mètres.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimum D au moins égal à 15 mètres.

Art. NCF 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. NCF 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale est un rez de chaussée.

Art. NCF 11 : Aspect extérieur

Les parements extérieurs des bâtiments doivent être revêtus de matériaux naturels, les fermetures et éléments de menuiseries doivent être également constitués de matériaux naturels.

Le style des constructions doit faire référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical sous réserve de mettre en place un matériau de toiture naturel.

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillage masqué par une masse végétale.

Art. NCF 12 : Stationnement des véhicules

Néant.

Art. NCF.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble de la zone est dédié à la sylviculture.

Toute opération de défrichage, d'abattage d'arbres est soumise à autorisation préalable.

L'ensemble de ces autorisations est géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la ressource par le service du développement rural.

NDb**Zone naturelle de moyenne montagne***Caractère de la zone*

La zone NDb comprend les zones montagneuses situées entre les secteurs urbanisés de la plaine ou des vallées et la zone naturelle de haute montagne.

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

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

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

1. Les constructions et installations à caractère culturel ou technique ;
2. Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
3. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
4. L'agriculture et la sylviculture dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;

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 faune, flore et vestiges archéologiques.

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 ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Art. NDb 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 ou 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.

Voirie :

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

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 obligatoire.

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

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

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau, et si la nature du sol le permet, les constructions doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, 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.

Art. NDb 5 : Caractéristiques du terrain

Néant.

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

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

Art. NDb 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8 mètres minimum.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimum D au moins égal à 10 mètres.

Art. NDb 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. NDb 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée. La hauteur n'est pas définie pour les ouvrages techniques et autres superstructures de télécommunications.

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 :

Il n'y a pas d'obligation de clôturer.

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 sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et 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 doivent être plantés afin de masquer les installations techniques.

NDF**Zone naturelle de haute montagne***Caractère de la zone*

Composée de terrains de haute et moyenne montagne et de fonds de vallées, la zone NDF constitue un espace naturel 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.

Toute urbanisation, toute activité agricole ou autre est interdite.

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

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

1. Les constructions et installations à caractère culturel 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.

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 faune, flore et 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, de commerce, 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 ;
6. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

Art. NDF 3 : Accès et voirie

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

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 obligatoire.

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.

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

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

Art. NDF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8 mètres minimum.

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimum D au moins égal à 10 mètres.

Art. NDF 9 : Emprise au sol

Néant.

Art. NDF 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée. La hauteur n'est pas définie pour les ouvrages techniques et autres superstructures de télécommunications.

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'adapteront 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 mètres de hauteur maximum. L'usage de grillages et de murs pleins est interdit. Néanmoins, le grillage est toléré pour délimiter le périmètre de protection d'un ouvrage technique. Des rideaux de végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations techniques.

Art. NDF 12 : Stationnement

Néant.

Art. NDF 13 : 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 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.

NDh

Zone de site historique

Caractère de la zone

Cette zone, par sa définition culturelle, renferme le "mou'a Tapu "

La vocation de cette zone est de permettre la préservation et la découverte des sites archéologiques par la mise en place de sentiers de randonnées dans le respect total du site.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées.

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

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

1. Les constructions et installations à caractère culturel ou technique ;
2. La construction d'un musée ;
3. La construction de sanitaires liés à l'activité touristique (visite de sites archéologiques) ;
4. Les travaux d'aménagement et d'entretien de sentiers de randonnées pédestres ;
5. Les opérations de réaménagement et de restauration des sites archéologiques soumises à autorisation préalable des autorités communales et du service de la culture et du patrimoine ;
6. Des rideaux de végétaux doublés d'un grillage n'excédant pas 2 mètres de haut doivent être plantés afin de masquer les installations techniques

Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner de nuisances pouvant causer des dommages ou des troubles importants aux éléments naturels.

Art. NDh 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 NDh 1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDh 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 NDh 1 ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
6. Les clôtures exceptée celles prévues pour les installations techniques ;
7. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

Art. NDh 3 : Accès et voirie

L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 8, du présent règlement.

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

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

Toute construction ou installation à usage 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 se raccorder au réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonné et totalement couvert mis en place par la commune lorsqu'il existe. 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 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 automobile.

Art. NDh 5 : Caractéristique du terrain

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance D au moins égale à 8 mètres de l'emprise de la voirie.

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 norme, le recul imposé prend en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Cette disposition doit faire l'objet d'un avis motivé du maire.

Art. NDh 7 à art. NDh 9 :

Néant.

Art. NDh 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée.

Art. NDh 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.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Le parement des façades doit privilégier les matériaux naturels (bois, bambou, pierres, ...)

Art. NDh 12 : Stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre Ier, article 9, du présent règlement.

Une aire de stationnement permettant l'accueil des véhicules des visiteurs et des touristes, de même que des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt et stationnement des autocars transportant les touristes) doivent être aménagés.

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

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

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

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

