

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 1422 CM du 26 septembre 2016 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Fakarava.

NOR : SAU1621386AC-1

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, de l'aménagement et de l'urbanisme, et des transports intérieurs,

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° 676 PR du 16 septembre 2014 modifié portant nomination du vice-président et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

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

Vu l'arrêté n° 976 CM du 12 juillet 2007 rendant exécutoire le PGA de la commune de Fakarava ;

Vu la délibération n° 16-2013 du 20 septembre 2013 autorisant les révisions du plan général d'aménagement (PGA) et du plan de gestion de l'espace maritime de la commune de Fakarava ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 34-2015 du 16 juillet 2015 complétant la délibération n° 27 du 4 juin 2015 relative à la modification du PGA de Fakarava ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 3 novembre 2015 ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 18 février 2016 ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal n° 21-2016 du 13 août 2016 relatif au projet de révision du plan général d'aménagement de la commune de Fakarava ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 21 septembre 2016,

Arrête :

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

- Pièce n° 1 : rapport de présentation ;
- Pièce n° 2 : règlement ;
- Pièce n° 3 : plan de zonage n° 516-000 de l'ensemble de la commune de Fakarava à l'échelle 1/160 000e (1) ;
- Pièce n° 4 : plan de zonage n° 516-201 de l'ensemble de l'atoll de Aratika à l'échelle 1/30 000e (1) ;
- Pièce n° 5 : plan de zonage n° 516-100 de l'ensemble de l'atoll de Fakarava à l'échelle 1/70 000e (1) ;
- Pièce n° 6 : plan de zonage n° 516-200 de l'atoll de Kauehi à l'échelle 1/30 000e (1) ;
- Pièce n° 7 : plan de zonage n° 516-300 de l'atoll de Niau à l'échelle 1/30 000e (1) ;
- Pièce n° 8 : plan de zonage n° 516-202 de l'atoll de Raraka à l'échelle 1/30 000e (1) ;
- Pièce n° 9 : plan de zonage n° 516-203 de l'atoll de Taiaro à l'échelle 1/30 000e (1) ;
- Pièce n° 10 : plan de zonage n° 516-101 de l'atoll de Toau à l'échelle 1/70 000e (1).

Art. 2.— Le ministre de l'équipement, de l'aménagement et de l'urbanisme, et des transports intérieurs est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la commune de Fakarava et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeeté, le 26 septembre 2016.

Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :

*Le ministre de l'équipement,
de l'aménagement et de l'urbanisme,
et des transports intérieurs,*
Albert SOLIA.

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

RAPPORT DE PRESENTATION DU PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE FAKARAVA

La commune de Fakarava demande le 20 septembre 2013 par délibération municipale n°16-2013 la révision de son Plan général d'aménagement (PGA) de 2007 pour mieux adapter cet outil d'aménagement et de protection aux réalités sociales et économiques actuelles, tout en respectant les nouvelles règles édictées par l'Unesco pour la gestion des Réserves de Biosphère.

La Réserve de biosphère de la commune de Fakarava représente une superficie de 19 867 km² (1 986 735 ha) composée de sept atolls et d'un espace maritime intercommunal. Les espaces maritimes des aires centrales et les zones tampons sont classés en Espaces protégés suivant les dispositions du Code de l'Environnement de la Polynésie française. La partie terrestre réglementée par le PGA n'est que de **8 207 ha**.

Le 3 avril 2014, l'arrêté n° 570 CM ordonne le lancement de la procédure de révision du PGA de la commune de Fakarava. L'application pendant cinq années du PGA a permis de mettre en lumière l'utilité de cet outil dans le cadre de la gestion de la Réserve mais également de faire ressortir certaines faiblesses auxquelles il fallait remédier.

L'un des premiers objectifs a été de simplifier et de rendre plus claire la réglementation. Le projet de PGA de Fakarava de 2015 ne comporte plus que 7 zones à la place des 11 précédentes avec de nombreux croquis explicatifs.

Ont été également privilégiés, l'**amélioration du cadre de vie**, le renforcement de l'**identité culturelle** de la commune et la recherche de solutions *lowcost* dans l'aménagement général comme dans la construction de l'habitat.

Les **risques naturels** ont également été intégrés dans la réflexion d'aménagement de ces atolls peu élevés, en s'appuyant sur les cartes des aléas réalisées dans le cadre des études des Plans de Prévention des Risques (PPR) et sur l'histoire des lieux.

1. Historique

- 1977** En Polynésie française, l'atoll de Taiaro de la commune de Fakarava devient "réserve de biosphère" à la demande de son propriétaire, William Robinson.
- 1998** La réserve de biosphère de l'atoll de Taiaro est étendue à l'ensemble des sept atolls qui composent sa commune. La réserve de biosphère de la commune de Fakarava est instituée.
- 2007** Le Plan Général d'Aménagement (P.G.A) et le Plan de Gestion de l'Espace Maritime (P.G.E.M) sont mis en place comme outils réglementaires pour gérer la réserve de biosphère de la commune de Fakarava.
- 2013** La Commune de Fakarava demande par délibération municipale n°16-2013 du 20 septembre 2013 demande la révision de son PGA.
- 2014** L'arrêté n° 570 CM du 3 avril 2014 ordonne le lancement de la procédure de révision du PGA de la commune de Fakarava

2. Présentation de la commune de Fakarava

La commune de Fakarava est composée de sept atolls, Aratika, Fakarava, Kauehi, Niau, Raraka, Taiaro et Toau. Administrativement, elle est composée de trois communes associées auxquels sont rattachés d'autres atolls comme indiqués dans le tableau ci dessous :

Commune	Communes associées	Atolls rattachés
Fakarava	Fakarava	Toau
	Kauehi	Aratika Raraka Taiaro
	Niau	

3. Présentation de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava

La réserve de biosphère de la commune de Fakarava concerne l'ensemble des sept atolls de la commune et l'espace maritime interinsulaire. Elle se divise en trois grandes zones :

- les **aires centrales** qui assurent la protection des espèces, des paysages et des écosystèmes ;
- les **zones tampon** qui jouxtent les aires centrales en renforçant leur fonction de protection, dans lesquelles certaines activités traditionnelles sont autorisées ;
- les **zones de transition** comprenant des activités humaines plus importantes et les implantations urbaines.

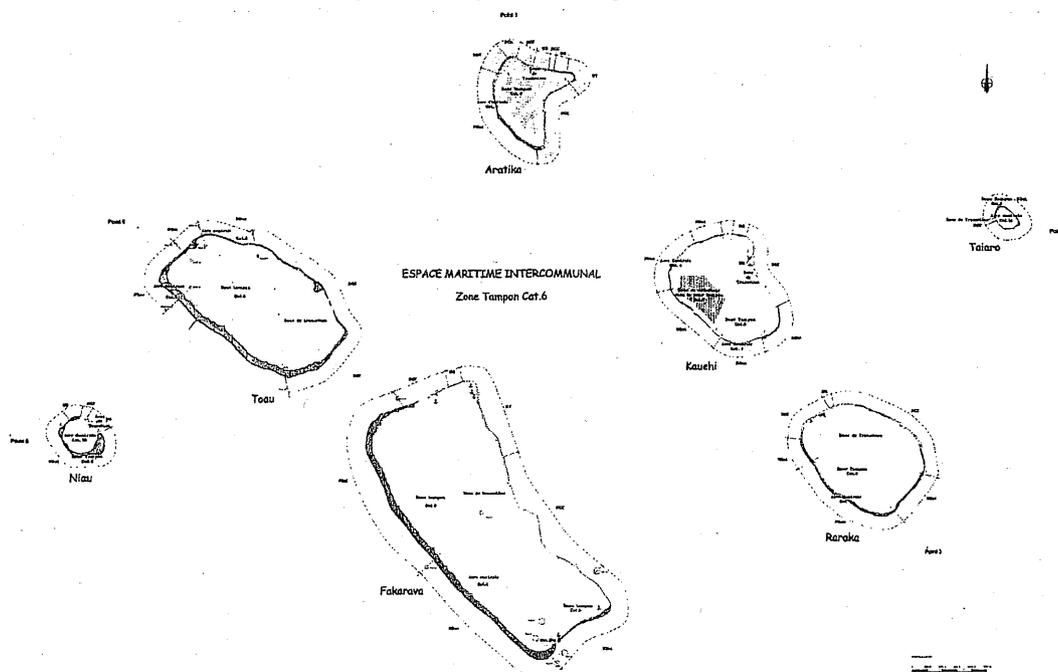
La **partie terrestre** des trois grandes zones de la réserve est réglementée par le PGA.

Les **espaces maritimes** des aires centrales et les zones tampons sont classés en six catégories d'espaces protégés suivant les dispositions du Code de l'Environnement de la Polynésie française :

- Cat 1a Réserve naturelle intégrale
- Cat 1b Zone de nature sauvage
- Cat 3 Monument naturel
- Cat 4 Aire de gestion des habitats ou des espèces
- Cat 5 Paysage protégé
- Cat 6 Aire protégée de ressources naturelles gérées

Les espaces maritimes de la zone de transition ne sont pas classés en espace protégé.

Le présent règlement du PGA tient compte des trois zones de la réserve de biosphère et de la réglementation des six catégories d'espaces protégés.



4. Diagnostic du PGA de 2007

Le PGA de Fakarava de 2007 comportait 11 zones réparties entre les trois aires de la réserve de biosphère :

Aire centrale		Zone tampon	Zone de transition		
NCc	Cocoteraie	UTb	Zone touristique protégée	UB	Zone urbaine
NDa	Site naturel protégé	NCa	Zone agricole	UC	Zone périurbaine
NDb	Site culturel protégé	NDc	Zone littorale	UE	Zone d'équipement
				UTa	Zone touristique
				NRi	Zone inondable

L'analyse de la gestion du PGA pendant cinq ans et les remarques émises lors des comités de gestion de la réserve de biosphère ont fait apparaître les propositions de modifications suivantes :

- Les **zones inondables** NRi doivent être supprimées, car elles ne doivent pas faire partie du PGA, mais du Plan de Protection des Risques naturels, PPR.
- La **zone littorale** NDc dite de préemption ne doit pas figurer dans le plan de zonage du PGA, mais dans celui des emprises réservées.
- Les trois **zones de protection** NCc, NDa et NDb de l'aire centrale peuvent être regroupées en une seule zone ND.
- Les **zones UB, UC** peuvent être regroupées en une seule zone «urbaine» **UB**
- Les **zones d'équipement UE** doivent être limitées aux terrains accueillant de grands équipements structurels (aéroport, port) et aux terrains privés devant recevoir de tels équipements. Dans ce cas, la zone sera également classée en zone de préemption pour permettre à la commune ou au Pays d'avoir une priorité pour l'acquérir. Il faudra permettre de réaliser des équipements dans la zone UB.
- Il faut fondre les deux **zones touristiques** : UTa et UTb en une seule zone UT. Voire même l'intégrer dans la zone constructible UC.

5. Elaboration de la révision du PGA de 2015

Méthode participative

Une municipalité n'est rien sans ceux qui y vivent. L'implication de chacun dans les projets de gestion ou d'aménagement est primordiale. C'est pourquoi une concertation directe et continue avec la population et les acteurs de la société civile s'est effectuée tout au long de la procédure de révision du PGA.

Des commissions d'aménagement se sont tenues à Fakarava, Niau, Aratika et Kauehi.

6. Propositions pour le PGA de 2015

Le projet de PGA de Fakarava de 2015 ne comporte plus que 7 zones réparties entre les trois aires de la réserve de biosphère :

Aire centrale	Zone tampon	Zone de transition
NDac Zone de site protégé de l'aire centrale	NDzt Zone de site protégé de la zone tampon	UB Zone urbaine constructible
		UE Zone d'équipement
		UT Zone touristique
		NCa Zone agricole protégée
		NCc Cocoteraie

UB Zone urbaine

Les anciennes zones urbaines, périurbaines et touristiques, ainsi que partiellement les zones d'équipement, ont été regroupées dans cette nouvelle zone urbaine.

La zone urbaine constructible UB, située dans la zone de transition de la Réserve de biosphère de la commune de Fakarava, correspond à l'emplacement des villages et de leurs abords. Elle est destinée à recevoir des habitations, des équipements et installations commerciales, culturelles et touristiques.

Les constructions doivent respecter des prescriptions architecturales et environnementales.

UE Zone d'équipement

La nouvelle zone d'équipement UE, située dans la zone de transition de la réserve de biosphère, regroupe les infrastructures et équipements satisfaisant les besoins collectifs ou d'intérêt général. Elle est également destinée à accueillir les extensions des équipements existants et les emprises pour les équipements futurs.

UT Zone touristique

Les zones touristiques sauf celle de l'atoll de Aratika, ont été incorporées dans la nouvelle zone urbaine UB. La commune associée de Aratika a souhaité conserver le zonage du PGA de 2007.

La seule zone touristique UT, est située au nord de l'atoll de Aratika, dans la zone de transition de la réserve de biosphère. Elle abrite des sites culturels et naturels qu'il convient de protéger.

NCa Zone agricole protégée

La seule zone agricole protégée se situe dans la zone de transition de l'atoll de Aratika. C'est un espace à forte valeur agronomique qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

Cette zone est destinée à recevoir toutes les activités et exploitations liées à l'agriculture. Est seulement tolérée, la construction de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles.

NCc Cocoteraie

La zone NCc, est une zone naturelle constituée principalement de cocoteraies située dans les zones de transition de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava. Elle accueille un habitat diffus et des constructions à usage agricole, touristique, culturel, de loisirs ou de détente.

NDac Zone de site protégé de l'aire centrale

La zone NDac est une zone de réserve naturelle située dans l'aire centrale de la réserve de biosphère. L'intervention et l'activité humaine y sont volontairement très restreintes afin de protéger un milieu très riche et extrêmement fragile. Cette zone qui constitue l'espace le plus protégé de la commune à pour objectif de :

- garantir aux générations futures la possibilité de connaître et de jouir de zones demeurées à l'abri des activités humaines, pendant une longue période ;
- conserver la diversité biologique de l'environnement ;
- mettre en place des programmes de recherche pour accroître les connaissances sur les ressources de l'espace protégé.

L'espace maritime entourant la zone NDac est classé en espace naturel protégé (Code de l'environnement de la Polynésie française Titre 1er, chapitre 1er)

NDzt Zone de site protégé de la zone tampon

La zone NDzt est une zone de réserve naturelle, située dans la zone tampon de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava. L'intervention et l'activité humaine y sont volontairement restreintes afin de protéger et de servir de tampon à l'aire centrale.

Elle accueille des constructions à usage touristique, culturel, de loisirs ou de détente et des installations compatibles avec les règles de la zone Tampon de la Réserve de biosphère.

L'espace maritime entourant la zone NDzt est classé en espace naturel protégé (Code de l'environnement de la Polynésie française Titre 1er, chapitre 1er)

7. Points caractéristiques

- ➔ La prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des risques naturels.
 - En bordure du littoral, un recul de 30,00 mètres minimum coté océan, et de 10,00 mètres minimum côté lagon et le long des passes et hoa, par rapport à la ligne des plus hautes eaux.
 - La hauteur sous plancher minimum est de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel. Dans la mesure du possible, il est recommandé de construire à la cote de référence de + 3 m par rapport au niveau de la mer.
 - Les constructions peuvent comporter deux niveaux (R+1)
- ➔ Une adaptation de la réglementation est prévue lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée ou pour la hauteur des constructions à caractère technique ou monumental.
- ➔ Les abords des constructions doivent être soignés :
 - Les plantations doivent être adaptés au caractère traditionnel des villages des Tuamotu. Les espaces libres autour des constructions doivent comporter des surfaces ombragées.
 - Un arbre fruitier doit être planté par logement et au minimum un arbre à haute tige d'essence locale lors de la construction de bâtiments recevant du public.
 - Les installations techniques doivent être dissimulées par des haies végétales.
- ➔ L'installation des panneaux publicitaires ou d'enseignes en bordure des voies ou des espaces publics est interdite, compte tenu du cadre particulier de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava.
- ➔ Dans le cadre des objectifs de développement durable de la réserve de biosphère, les constructions doivent respecter les principes de l'architecture bioclimatique adaptée au Tuamotu.

PROJET DE REGLEMENT DU PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT
DE LA COMMUNE DE FAKARAVA

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Définition des termes techniques employés.

Accès :	point d'entrée des véhicules sur une propriété.
Alignement :	ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.
Architecture bioclimatique	Architecture qui prend en compte la géographie, l'environnement et les conditions climatiques pour obtenir un meilleur confort.
Architecture polynésienne :	architecture mettant en œuvre des matériaux naturels locaux pour la couverture (niau ou pandanus) ou les murs et faisant référence à des formes utilisées par les polynésiens pour construire leur habitat.
Architecture tropicale :	architecture faisant appel à une typologie d'éléments (vérandas, frises, corniches etc.), de matériaux, de couleurs, de formes et de proportions adaptés à un milieu tropical humide permettant la conception de bâtiments correspondant aux modes de vie (recherche de fraîcheur, d'aération naturelle etc.).
Bande de roulement ou chaussée	zone de circulation des véhicules.
Citerne	Réservoir étanche, couvert et aéré, protégé contre l'intrusion des insectes et des rongeurs, avec exclusion des premières eaux de lavage des toitures, permettant la vidange et l'entretien sans rupture d'alimentation.
Clôture :	ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.
Construction :	ensemble des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage.
Desserte :	qui permet l'accès à une propriété.
Distance :	mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment
Domaine public routier communal :	ensemble des routes et voiries publiques communales.
Domaine public routier du Pays :	ensemble des routes et voiries publiques du Pays.
Domaine public maritime :	ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du Pays.
Domaine public communal :	ensemble des espaces publics qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.
Domaine public du Pays :	ensemble des espaces publics qui sont propriétés du Pays et ouverts au public.
Emprise au sol :	voir surface construite.
Emprise (voirie) :	largeur maximale d'une voirie, comprenant la chaussée ou bande de roulement, les réseaux enterrés, les trottoirs, les accotements ...
Etablissement recevant du public (E.R.P.) :	Tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.
Etage :	ensemble des pièces situées à une altitude supérieure à celle du terrain. Espace entre deux planchers
Hauteur :	dimension verticale d'une façade mesurée en son point le plus haut (par tranche de 20 m), à l'aplomb de sa projection au sol.
Hauteur absolue	La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.
Hors œuvre :	Qualifie une mesure ou une surface mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs, faite à un mètre de hauteur au-dessus des planchers finis, elle ne comprend pas les balcons, terrasses et éléments de construction non clos.
Implantation :	localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.
Installation classée :	Elle est définie dans le code de l'environnement de la Polynésie française livre II titre 2 et figure dans la nomenclature (liste) des installations de classe 1 ou de classe 2. Le dossier est instruit par la direction de l'environnement.

Limite de propriété :	ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.
Morcellement :	division d'une propriété et création de nouvelles parcelles.
Mur bahut :	mur de soutènement pour une clôture dont la hauteur hors sol ne dépasse pas 0,70 mètre.
Néant :	est utilisé lorsqu'il n'y a pas de règle imposée.
Niveau :	ensemble des pièces situées sur le même plan horizontal et considéré comme tel. La différence d'altitude entre deux niveaux est de 2 m.
Partage :	action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession.
Prospect :	distance imposée par l'administration entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain.
Réseaux :	ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
Rez-de-chaussée :	ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).
Site propre :	ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.
Servitude :	charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.
Surface construite :	contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 m (zone franche).
Toiture :	ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.
Urbain (es) :	Qui est de la ville, des villes.

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

Le plan général d'aménagement (P.G.A.) s'applique au territoire de la commune de Fakarava composé des atolls de Aratika, Fakarava, Kauehi, Raraka, Niau, Taiaro et Toau. Il constitue l'outil réglementaire de la partie terrestre de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava.

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

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 que :

- La réglementation des espaces naturels protégés du code de l'environnement;
- 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 aéronautiques et 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, pourront être approuvées selon les procédures normales en la matière, sur demande des propriétaires.

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

5 - Les règles de ce P.G.A. se substituent aux règles du P.G.A. de 2007 applicables au même territoire.

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

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, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

9 - 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, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

10 - 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.

11 - 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 territorial d'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.

12 - 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.

13 - 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.

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

15 - 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)

16 - L'autorisation de bungalows sur l'eau dans la zone de transition de la réserve de biosphère, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales et de l'avis favorable de la commission d'occupation du domaine public. Les bungalows sur l'eau sont interdits dans l'aire centrale et dans la zone tampon de la réserve de biosphère.

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

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

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

2. Le territoire couvert par le P.G.A. est divisé en zones urbanisées et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Le découpage du territoire communal comprend six zones :

- UB Zone urbanisée constructible
- UE Zone d'équipement
- UT Zone touristique
- NCa Zone agricole protégée
- NCc Cocoteraie
- NDac Zone de site protégé de l'aire centrale
- NDzt Zone de site protégé de la zone tampon

Article 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 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.

Article 6 : Rappels

La réserve de biosphère de la commune de Fakarava concerne l'ensemble des atolls de la commune et l'espace maritime interinsulaire. Elle se divise en trois grandes zones :

- les aires centrales qui assurent la protection des espèces, des paysages et des écosystèmes ;
- les zones tampon qui jouxtent les aires centrales en renforçant leur fonction de protection, dans lesquelles certaines activités traditionnelles sont autorisées ;
- les zones de transition comprenant des activités humaines plus importantes et les implantations urbaines.

Les aires centrales et les zones tampons sont classées en six catégories d'espaces protégés suivant les dispositions du Code de l'Environnement de la Polynésie française :

- Cat 1a Réserve naturelle intégrale
- Cat 1b Zone de nature sauvage
- Cat 3 Monument naturel
- Cat 4 Aire de gestion des habitats ou des espèces
- Cat 5 Paysage protégé
- Cat 6 Aire protégée de ressources naturelles gérées

Le présent règlement du PGA tient compte des trois zones de la réserve de biosphère et de la réglementation des six catégories d'espaces protégés.

Article 7 : Application 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'une construction existante 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.

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

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

Pièce 1/11	Rapport de présentation		
pièce 2/11	Règlement du PGA		
pièce 3/11	Plan des atolls de la commune de Fakarava	n° 516000	éch. 1/160 000 ^{ème}
pièce 4/11	Plan de l'atoll de Aratika	n° 516201	éch. 1/30 000 ^{ème}
pièce 5/11	Plan de l'atoll de Fakarava	n° 516100	éch. 1/70 000 ^{ème}
pièce 6/11	Plan de l'atoll de Kauehi	n° 516200	éch. 1/30 000 ^{ème}
pièce 7/11	Plan de l'atoll de Niau	n° 516300	éch. 1/30 000 ^{ème}
pièce 8/11	Plan de l'atoll de Raraka	n° 516202	éch. 1/30 000 ^{ème}
pièce 9/11	Plan de l'atoll de Taiaro	n° 516203	éch. 1/30 000 ^{ème}
pièce 10/11	Plan de l'atoll de Toau	n° 516101	éch. 1/70 000 ^{ème}

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

UB Zone urbanisée

Caractère de la zone

La zone urbanisée constructible UB, située dans la zone de transition de la Réserve de biosphère de la commune de Fakarava, correspond à l'emplacement des villages et de leurs abords. Elle est destinée à recevoir des habitations, des équipements et installations commerciales, culturelles et touristiques.

Les constructions doivent respecter des prescriptions architecturales et environnementales.

Article UB.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 de toute nature, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB.2,
- 2 l'ouverture de carrière et l'exploitation de matériaux autorisés par l'autorité compétente ;
- 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 ou à la protection contre les risques naturels ;
- 4 les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone ;
- 5 l'élevage de deux porcs de plus de 30 kilogramme en respectant une distance de 15 mètres par rapport aux limites de propriété et aux locaux d'habitation ;
- 6 la possession de deux ruches par unité de surface de 500 mètres².

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

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

- 1 le dépôt de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 2 les constructions ou installations qui, par leur nature, leur nuisance, leur importance ou leur aspect, porteraient 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 avec le caractère urbain environnant,
- 3 l'élevage, même avec un nombre réduit d'animaux, sauf les cas prévus à l'article UB.1.

Article 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 fond voisin.

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 service tels que ceux assurant les transports scolaires et la collecte des ordures ménagères.

Voiries

Toutes les voies sont aménagées en une bande de roulement unique pour permettre la circulation des véhicules, des vélos et des piétons. Ce principe traditionnel des Tuamotu est conservé étant donné qu'il ne pose pas de problème de sécurité, (compte tenu du nombre réduit de véhicules et des très faibles vitesses) et garantit la préservation authentique des paysages.

L'emprise réservée pour la voirie principale est de :

- 6 mètres pour l'atoll Raraka,
- 8 mètres pour les atolls de Kauehi, de Aratika et de Niau,
- 12 mètres pour l'atoll de Fakarava.

L'emprise pour la voirie secondaire est de :

- 6 mètres pour les atolls de Niau et de Aratika,
- 8 mètres pour l'atoll de Kauehi et de Fakarava.

Les autres voies doivent avoir une emprise de 6 m minimum.

Les accès à la mer doivent avoir une emprise de 3 m minimum.

La nature du revêtement routier doit être compatible avec l'usage et la fréquence du trafic.

Article UB.4 : Desserte par les réseaux.

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

Alimentation en eau :

A défaut de réseau collectif, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être dotée d'un système d'alimentation en eau par recueil d'eau de pluie, de désalinisation ou autres dispositifs.

L'eau est stockée dans des citernes étanches et fermées, aérées, protégées contre l'intrusion des insectes et des rongeurs dotées d'un dispositif permettant l'évacuation des premières eaux de lavage des toitures.

L'eau des puits non traitée ne peut être utilisée ni pour la consommation humaine ni pour l'hygiène corporelle mais exclusivement pour l'alimentation des chasses d'eau et l'arrosage.

Assainissement :

Les constructions ou installations doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règles en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans le lagon ou des fossés est interdite.

Electricité et télécommunications :

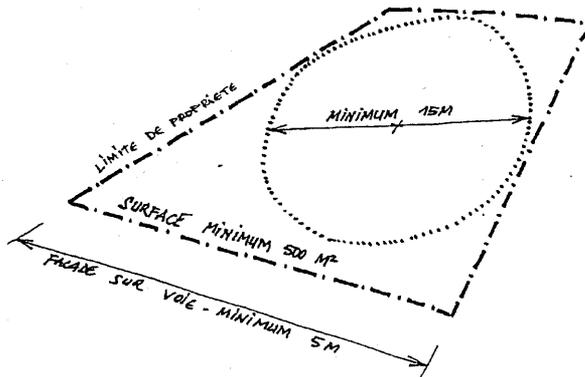
L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunication est conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises réservées à cet effet.

Dans les atolls de Fakarava, Aratika, Niau et Kauehi, les lignes électriques et de télécommunication devront être enterrées. Les réseaux aériens déjà implantés sont progressivement enterrés.

Article UB.5 : Caractéristiques des terrains.

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

- avoir une superficie minimale de 500 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une largeur minimum de 5,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.



Les terrains issus d'un morcellement antérieur au PGA de 2007 sont constructibles.

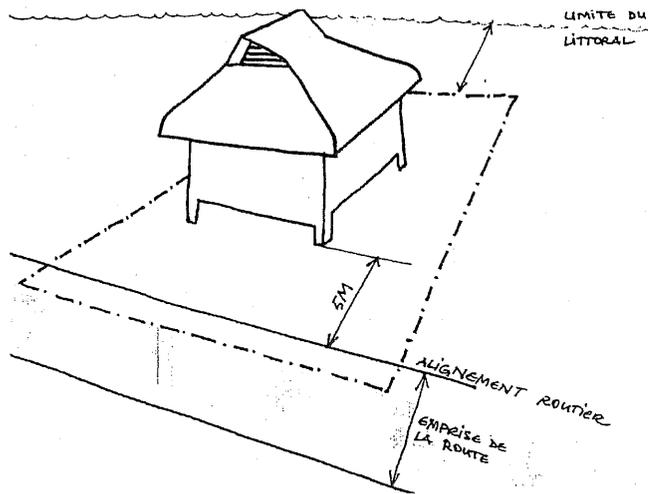
Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques, en tenant compte des emprises réservées pour l'élargissement des voies définies à l'article UB.3.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

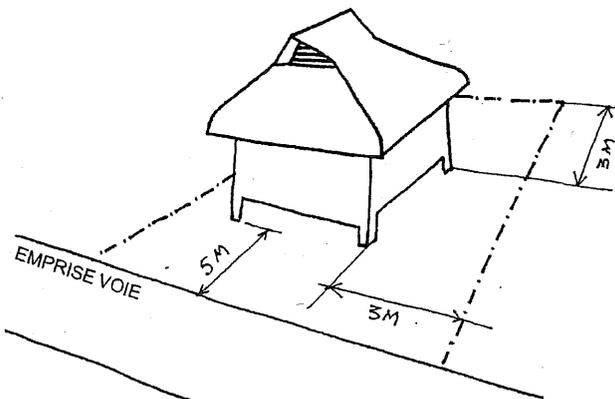
Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter, coté océan un recul de 30,00 mètres minimum à partir de la première ligne de végétation, et de 10,00 mètres minimum côté lagon et le long des passes et hoa, par rapport à la ligne des plus hautes eaux.



Article UB.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum.



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

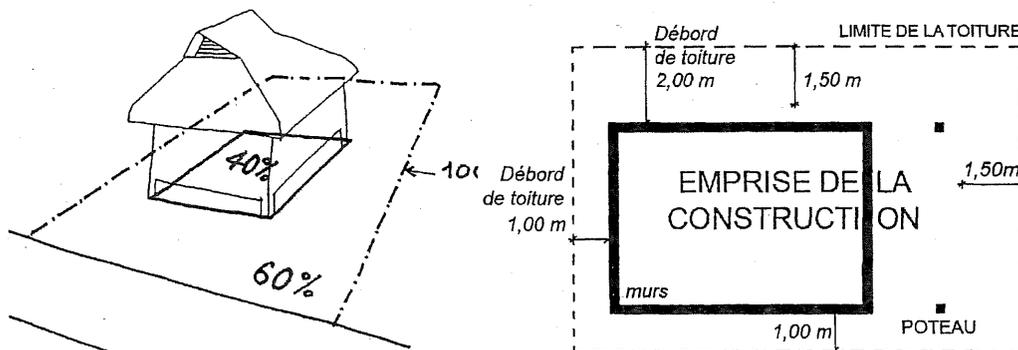
Les façades ou parties de façade des surfaces construites en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les deux façades, au point le plus proche, soit au moins égale à 4 mètres.

En matière de lutte contre l'incendie une distance minimale devra être laissée en fonction de la nature des établissements et des matériaux de construction.

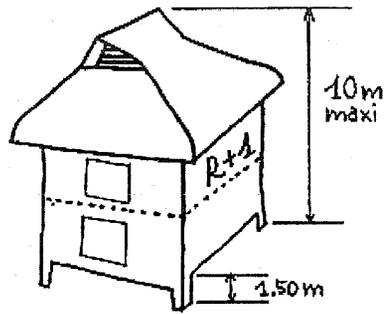
Article UB.9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 m (zone franche).



Calcul de l'emprise d'une construction avec des débords de toiture importants



Article UB.10 : Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage (R+1). Compte tenu des risques d'inondation, la hauteur sous plancher minimum est de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel. Dans la mesure du possible, il est recommandé de construire à la cote de référence de + 3 m par rapport au niveau de la mer.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder dix (10) mètres. Cette hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant.

Certaines constructions à caractère technique ou monumental, comme les équipements publics ou culturels, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article UB.11 : Aspect extérieur.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Façades :

Les teintes des façades devront être choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins et le paysage environnant.

Sont interdits, les murs en parpaings non enduits et les revêtements en enduit de ciment gris ni peints ni teints.

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.

Ouvrages en saillie :

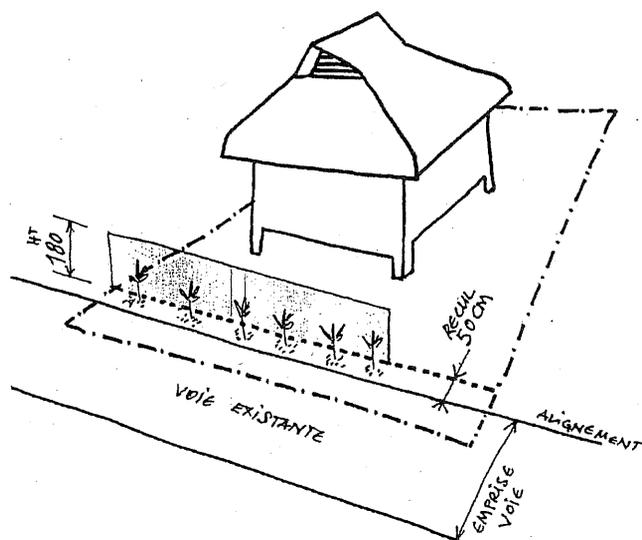
Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. La saillie est limitée à 1,50 m.

Les constructions à usage de bureaux ou de commerces ou de locaux devant être climatisés 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.

Clôtures :

Les clôtures sur voies doivent être conçues et traitées avec simplicité avec une hauteur maximale de 1,80 m et avec un éventuel soubassement de 0,70 m maximum de hauteur. Les murs pleins, les clôtures en tôles de récupération et les clôtures en barbelés sont interdits.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété ou, s'il existe, du futur alignement de la voie publique défini par l'emprise réservée (article UB.3). L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.



Article UB.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Le nombre de places de stationnement, pour les voitures comme pour les vélos, doit correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les commerces, un minimum de quatre places de stationnement est à aménager.

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

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

Les aires de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'une place sont pour un véhicule de 2,50 m x 5,00 et celle des deux roues de 1,00 x 2,00 m.

Article UB.13 : Espaces libres et plantations.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère traditionnel des villages des Tuamotu.

Espaces libres :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet de traitement de qualité comportant des surfaces ombragées.

Plantations :

Un arbre fruitier doit être planté par logement.

Lors de la construction de bâtiments recevant du public, au minimum un arbre à haute tige d'essence locale doit être planté pour assurer un ombrage naturel, sauf si de gros arbres existent déjà sur le terrain.

Les installations techniques doivent être dissimulées par des haies végétales.

Les plantations d'alignement et les arbres remarquables isolés situés dans les espaces publics sont conservés ou en cas d'impossibilité majeure, sont remplacés par des arbres à hautes tiges d'essence locale.

Aires de jeux :

Dans le cadre de la réalisation de lotissement à usage d'habitations ou de groupement d'habitations, des aires de jeux ou de loisirs au profit notamment des enfants et adolescents doivent être réalisées à proximité.

Article UB.14 Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

Compte tenu du cadre particulier de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava, l'installation des panneaux publicitaires ou d'enseignes en bordure des voies ou des espaces publics est interdite. Elle n'est autorisée que dans propriétés où se trouve une activité commerciale. Dans ce cas, leur mise en place ne doit pas gêner la visibilité et est soumise à l'agrément préalable de l'autorité communale.

Article UB.15 Performance énergétique et environnementale

Dans le cadre des objectifs de développement durable de la réserve de biosphère, les constructions doivent respecter les principes de l'architecture bioclimatique adaptée au Tuamotu. Ces principes sont décrits dans le cahier des recommandations architecturales et environnementales.

Article UB.16 Collecte des ordures et déchets.

Pour toute construction destinée à la restauration et autres établissements où la part de déchets putrescibles est significative, l'aménagement de locaux de stockage est obligatoire.

UE Zone d'équipement*Caractère de la zone*

La zone d'équipement UE, située dans la zone de transition de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava, regroupe les infrastructures et équipements satisfaisant les besoins collectifs ou d'intérêt général. Elle est également destinée à accueillir les extensions des équipements existants et les emprises pour les équipements futurs.

Article UE.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 d'équipements collectifs et installations industrielles ou commerciales, classées ou non ;
- 2 les constructions à usage de services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- 3 les constructions ou ouvrages techniques ;
- 4 le stockage des hydrocarbures et le stockage permanent des déchets solides ou liquides autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte et de traitement des déchets ménagers et industriels.
- 5 les logements liés au fonctionnement ou au gardiennage de ces équipements et installations

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

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

- 1 les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2 les activités agricoles et l'élevage.

Article UE.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 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 les transports scolaires et la collecte des ordures ménagères.

Voiries :

Toutes les voies sont aménagées en une bande de roulement unique pour permettre la circulation des véhicules, des vélos et des piétons. Ce principe traditionnel des Tuamotu est conservé étant donné qu'il ne pose pas de problème de sécurité, (compte tenu du nombre réduit de véhicules et les faibles vitesses) et garantit la préservation authentique des paysages.

L'emprise réservée pour la voirie principale est de :

- 6 mètres pour l'atoll Raraka,
- 8 mètres pour les atolls de Kauehi, de Aratika et de Niau,
- 12 mètres, pour l'atoll de Fakarava.

L'emprise pour la voirie secondaire est de :

- 6 mètres pour les atolls de Niau et de Aratika,
- 8 mètres pour l'atoll de Kauehi et de Fakarava.

Les autres voies doivent avoir une emprise de 6 mètres minimum.

Les accès à la mer doivent avoir une emprise de 3 mètres minimum.

La nature du revêtement routier doit être compatible avec l'usage et la fréquence du trafic. Il garantit la possibilité d'accéder aux installations.

Article UE.4 : Desserte par les réseaux.

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

Alimentation en eau :

A défaut de réseau collectif, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être dotée d'un système d'alimentation en eau par recueil d'eau de pluie, de désalinisation ou autres dispositifs.

L'eau est stockée dans des citernes étanches et fermées, aérées, protégées contre l'intrusion des insectes et des rongeurs dotées d'un dispositif permettant l'évacuation des premières eaux de lavage des toitures.

L'eau des puits non traitée ne peut être utilisée ni pour la consommation humaine ni pour l'hygiène corporelle mais exclusivement pour l'alimentation des chasses d'eau et l'arrosage.

Assainissement :

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur.

Le dispositif d'infiltration des eaux usées traitées doit être éloigné de plus de 20 mètres d'un puits.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés ou le lagon est interdite.

Electricité et télécommunication :

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

Dans les atolls de Fakarava, Aratika et Kauehi, les lignes électriques et de télécommunication devront être enterrées. Les réseaux aériens déjà implantés sont progressivement enterrés.

Eclairage :

En cas d'utilisation nocturne, un éclairage public des espaces extérieurs (voiries, quai, allées, places publiques, aires de stationnement...) est obligatoire pour toutes les zones accessibles au public.

Article UE.5 : Caractéristiques des terrains.

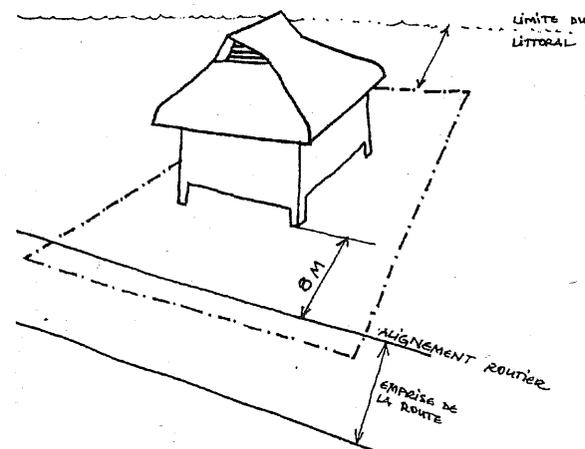
Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques, en tenant compte des emprises réservées pour l'élargissement des voies définies à l'article UE.3.

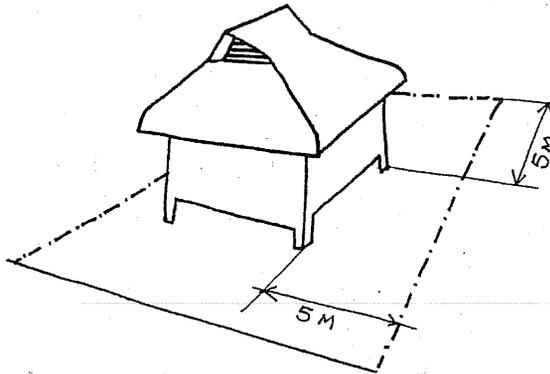
En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la distance de référence est calculée à partir de l'extrémité du débord du toit.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter, coté océan un recul de 30,00 mètres minimum à partir de la première ligne de végétation, et de 10,00 mètres minimum côté lagon et le long des passes et hoa, par rapport à la ligne des plus hautes eaux.



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

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 5 mètres minimum.

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

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 4 mètres.

Néanmoins lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie (mur aveugle sur l'un des bâtiments), une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 2 m.

En matière de lutte contre l'incendie une distance minimale devra être laissée en fonction de la nature des établissements, des matériaux de construction.

Article UE.9 : Emprise au sol.

Néant.

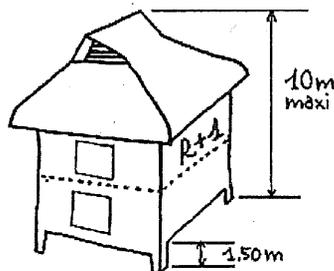
Article UE.10 : Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage (R+1)

Compte tenu des risques d'inondation, la hauteur sous plancher des constructions à usage d'habitation ou d'occupation permanente doit être au minimum de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel. Dans la mesure du possible, il est recommandé de construire à la cote de référence de + 3 m par rapport au niveau de la mer.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder dix (10) mètres. Cette hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant.

Certaines constructions à caractère technique ou monumental, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

**Article UE.11 : Aspect extérieur.**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions annexes telles que hangars, remises, transformateurs, abris..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Façades :

Les teintes des façades devront être choisies dans les palettes traditionnelles des Tuamotu. Sont interdits, les murs en parpaings non enduits et les revêtements en enduit de ciment gris ni peints ni teints.

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.

Ouvrages en saillie :

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. La saillie est limitée à 1,50 m. Les constructions à usage de bureaux ou de locaux devant être climatisées 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.

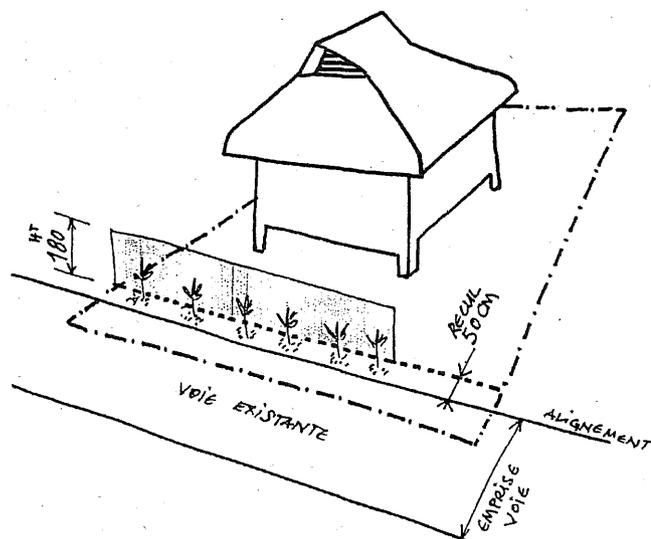
Clôtures :

Les clôtures sur voies doivent être conçues et traitées avec simplicité avec une hauteur maximale de 1,80 m, avec un éventuel soubassement de 0,70 m maximum de hauteur. Les murs pleins et les clôtures en tôles de récupération sont interdits.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété ou, s'il existe, du futur alignement de la voie publique défini par l'emprise réservée (article UE.3). L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

L'implantation des portails d'accès pour les voitures devra se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la bande de roulement.



Article UE.12 Stationnement des véhicules.

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

Des emplacements de stationnement pour les véhicules de transport en commun et pour les deux roues motorisés et vélos doivent être prévus.

Les aires de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les dimensions minimales d'une place sont pour un véhicule de 2,50 m x 5,00 et celle des deux roues de 1,00 x 2,00 m.

Article UE.13 Espaces libres et plantations.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère traditionnel des Tuamotu.

Espaces libres :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet de traitement de qualité comportant des surfaces ombragées.

Plantations :

L'ensemble des voies de circulation et les aires de stationnement reçoit des plantations d'arbres à hautes tiges, destinées à assurer un ombrage naturel.

Les installations techniques doivent être dissimulées par des haies végétales.

Les plantations d'alignement et les arbres remarquables isolés situés dans les espaces publics sont conservés ou en cas d'impossibilité majeure, sont remplacés par des arbres à hautes tiges d'essence locale.

Article UE.14 Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

Compte tenu du cadre particulier de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava, l'installation des panneaux publicitaires ou d'enseignes en bordure des voies ou des espaces publics est interdite. Elle n'est autorisée que dans propriétés où se trouve une activité commerciale. Dans ce cas, leur mise en place ne doit pas gêner la visibilité et est soumise à l'agrément préalable de l'autorité communale.

Article UE.15 Performance énergétique et environnementale

Dans le cadre des objectifs de développement durable de la réserve de biosphère, les constructions doivent respecter les principes de l'architecture bioclimatique, adaptée au Tuamotu. Ces principes sont décrits dans le cahier des recommandations architecturales et environnementales.

Article UE.16 Collecte des ordures et déchets.

Pour toute construction destinée à la restauration et autres établissements où la part de déchets putrescibles est significative, l'aménagement de locaux de stockage est obligatoire. Ces locaux seront obligatoirement couverts, clos, ventilés et à l'abri des insectes et des rongeurs, aisément accessibles, ouvrant directement sur l'extérieur. Le sol et les parois de ce local doivent être constitués par des matériaux imputrescibles et imperméables.

UT Zone touristique

Caractère de la zone.

La zone UT, est située au nord de l'atoll de Aratika, dans la zone de transition de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava. Elle abrite des sites culturels et naturels qu'il convient de protéger.

Cette zone touristique accueille des installations et constructions touristiques et de loisirs, sans modification importante du milieu naturel.

Article UT 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 hôtels, résidences de tourisme et la petite hôtellerie familiale ;
2. les installations et constructions à usage touristique, culturel, de loisirs ou de détente
3. les constructions à usage d'habitation ;
4. Les activités agricoles ne nécessitant pas d'infrastructures ou de constructions ;
5. les équipements publics et les ouvrages techniques.

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

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

1. les dépôts de ferrailles et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.
2. les installations classées en dehors de celles liées à l'exploitation hôtelière ;
3. les défrichements et abattages d'arbres en dehors d'un programme de mise en valeur du site, de régénération de la cocoteraie ou de lutte contre les espèces envahissantes. Les pratiques de brûlis ou de nettoyage par le feu.
4. les constructions ou les installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou du paysage environnant.
5. l'élevage, même avec un nombre réduit d'animaux.
6. les constructions qui par leur implantation pourraient compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site culturel ou naturel ou de vestiges archéologiques.

Article UT 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 permettant une bonne desserte des équipements et des constructions.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UT 4 Desserte par les réseaux.**Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être dotée d'un système d'alimentation en eau par recueil d'eau de pluie, de désalinisation ou autres dispositifs.

L'eau est stockée dans des citernes étanches et fermées, aérées, protégées contre l'intrusion des insectes et des rongeurs dotées d'un dispositif permettant l'évacuation des premières eaux de lavage des toitures.

L'eau des puits non traitée ne peut être utilisée ni pour la consommation humaine ni pour l'hygiène corporelle mais exclusivement pour l'alimentation des chasses d'eau et l'arrosage.

Assainissement

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.

Le dispositif d'infiltration des eaux usées traitées doit être éloigné de 80 mètres d'un puits.

L'évacuation d'eaux usées dans le lagon ou des fossés est interdite.

Article UT 5 Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m².

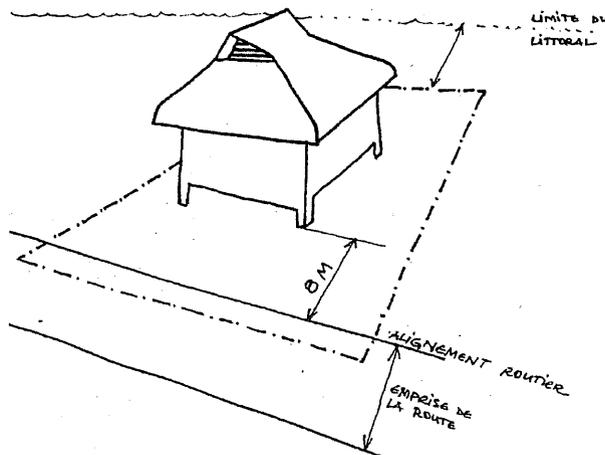
Les parcelles créées antérieurement au présent règlement restent constructibles.

Article UT 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

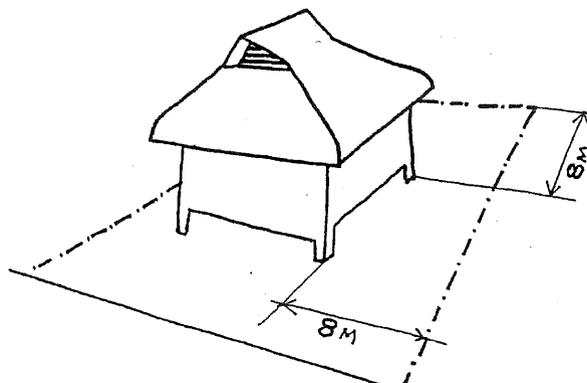
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la distance de référence est calculée à partir de l'extrémité du débord du toit.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter, coté océan un recul de 30,00 mètres minimum à partir de la première ligne de végétation, et de 10,00 mètres minimum côté lagon et le long des passes et hoa, par rapport à la ligne des plus hautes eaux.

**Article UT 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite séparative, entre deux propriétés.



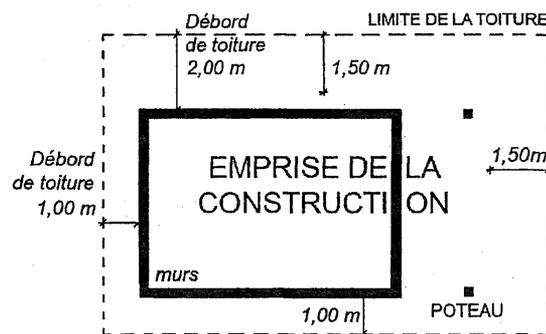
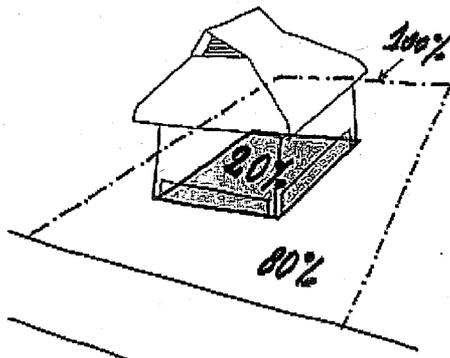
Article UT 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les façades ou parties de façade des surfaces construites en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les deux façades, au point le plus proche, soit au moins égale à 6 mètres.

Article UT 9 Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain, afin de maintenir le caractère paysager du site.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 m (zone franche).



Calcul de l'emprise d'une construction avec des débords de toiture importants

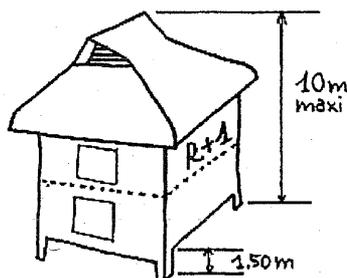
Article UT 10 Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage (R+1)

Compte tenu des risques d'inondation, la hauteur sous plancher minimum des bâtiments à usage d'habitation ou d'occupation permanente doit être au minimum de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel. Dans la mesure du possible, il est recommandé de construire à la cote de référence de + 3 m par rapport au niveau de la mer.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder dix (10) mètres. Cette hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant.

Certaines constructions à caractère technique ou monumental, comme les équipements publics ou touristiques, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire.



Article UT 11 Aspect extérieur.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions à usage touristique doivent être de style polynésien et présenter une unité d'aspect compatible avec l'environnement général et les vues depuis le lagon.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions annexes seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Façades :

Les teintes des façades devront être choisies dans les palettes traditionnelles des Tuamotu. Sont interdits, les murs en parpaings non enduits et les revêtements en enduit de ciment gris ni peints ni teints.

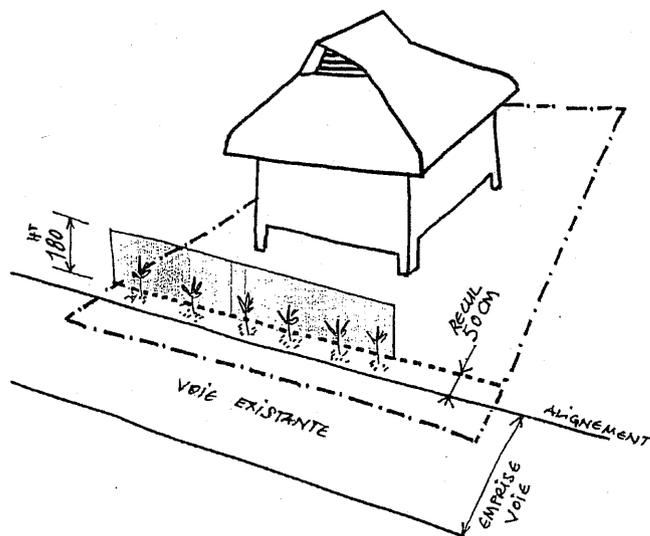
Ouvrages en saillie :

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. La saillie est limitée à 1,50 m.

Clôtures :

Les clôtures sur voies doivent être conçues et traitées avec simplicité avec une hauteur maximale de 1,80 m, avec un éventuel soubassement de 0,70 m maximum de hauteur. Les murs pleins et les clôtures en tôles sont interdits.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété ou, s'il existe, du futur alignement de la voie publique défini par l'emprise réservée. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

**Article UT 12 Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Article UT 13 Espaces libres et plantations.

Le caractère végétal de la zone est à conserver. L'aménagement paysager des abords de constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, est traité avec soin pour conserver au site le caractère naturel et typique des Tuamotu.

Les installations techniques doivent être dissimulées par des haies végétales.

Le nettoyage des cocoteraies par brûlis est interdit.

Article UT 14 Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

Compte tenu du cadre particulier de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava, l'installation des panneaux publicitaires ou d'enseignes en bordure des voies ou des espaces publics est interdite. Elle n'est autorisée que dans propriétés où se trouve une activité commerciale. Dans ce cas, leur mise en place ne doit pas gêner la visibilité et est soumise à l'agrément préalable de l'autorité communale.

Article UT 15 Performance énergétique et environnementale

Dans le cadre des objectifs de développement durable de la réserve de biosphère, les constructions doivent respecter les principes de l'architecture bioclimatique, adaptée au Tuamotu. Ces principes sont décrits dans le cahier des recommandations architecturales et environnementales.

Article UT 16 Collecte des ordures et déchets.

Si le ramassage des déchets n'est pas assuré par la commune, les déchets fermentescibles et les déchets verts seront traités selon la réglementation en vigueur. Les déchets toxiques ainsi que les déchets recyclables sont ramenés à la déchetterie du village, pour être rapatriés et traités sur Papeete.

NCa Zone agricole protégée

Caractère de la zone

La zone agricole, qui est implantée dans les zones de transition de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava est un espace à forte valeur agronomique qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

Elle est destinée à recevoir toutes les activités et exploitations liées à l'agriculture. Est seulement tolérée, la construction de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles.

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 constructions et installations à usage agricole.
- 2 les constructions à usage d'habitation liées à ces installations,
- 3 les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Article NCa.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 NCa 1, ainsi que :

- 1 les constructions de toute nature qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- 2 les carrières et extractions de matériaux.
- 3 les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ou de lutte contre les espèces envahissantes ;
- 4 les pratiques de brûlis ou de nettoyage par le feu.
- 5 les dépôts de ferrailles et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.

Article NCa.3 Accès et voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article NCa.4 Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être dotée d'un système d'alimentation en eau par recueil d'eau de pluie, de désalinisation ou autres dispositifs.

L'eau est stockée dans des citernes étanches et fermées, aérées, protégées contre l'intrusion des insectes et des rongeurs dotées d'un dispositif permettant l'évacuation des premières eaux de lavage des toitures.

L'eau des puits non traitée ne peut être utilisée ni pour la consommation humaine ni pour l'hygiène corporelle mais exclusivement pour l'alimentation des chasses d'eau et l'arrosage.

Assainissement :

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.

Le dispositif d'infiltration des eaux usées traitées doit être éloigné de plus de 80 mètres d'un puits.

L'évacuation d'eaux usées dans le lagon est interdite.

Electricité :

Cette zone n'est pas desservie par le réseau public.

Article NCa.5 Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m².

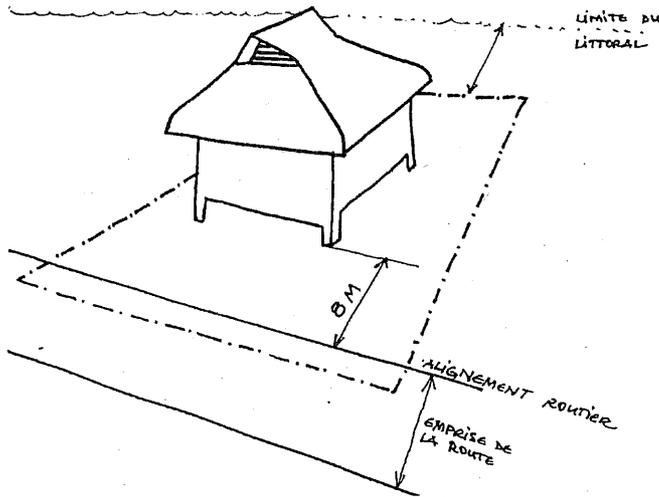
Les parcelles créées antérieurement au présent règlement restent constructibles.

Article NCa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

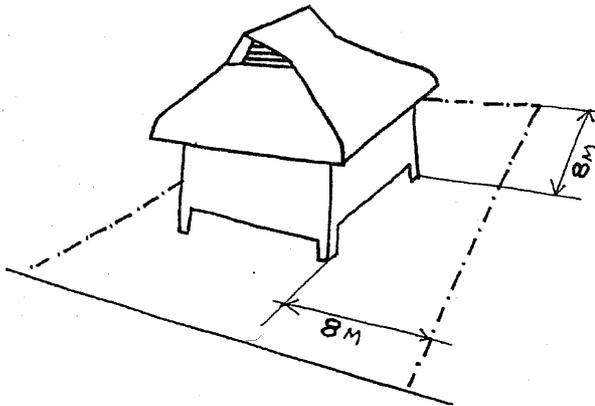
En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la distance de référence est calculée à partir de l'extrémité du débord du toit.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter, coté océan un recul de 30,00 mètres minimum à partir de la première ligne de végétation, et de 10,00 mètres minimum côté lagon et le long des passes et hoa, par rapport à la ligne des plus hautes eaux.



Article NCa 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite séparative, entre deux propriétés.



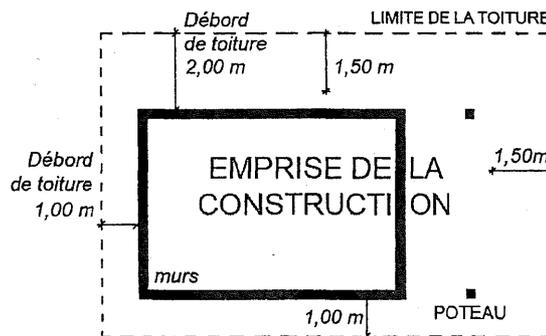
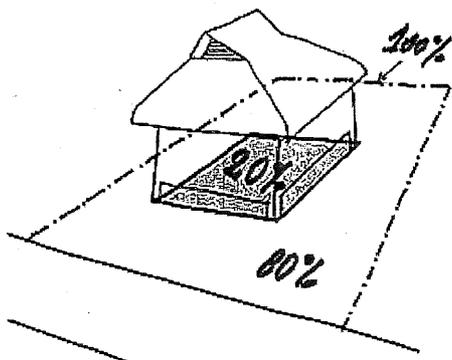
Article NCa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les façades ou parties de façade des surfaces construites en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les deux façades, au point le plus proche, soit au moins égale à 6 mètres.

Article NCa.9 Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain, afin de maintenir le caractère paysager du site.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 m (zone franche).

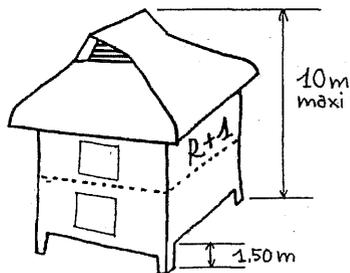


Calcul de l'emprise d'une construction avec des débords de toiture importants

Article NCa.10 Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage (R+1)
Compte tenu des risques d'inondation, la hauteur sous plancher des constructions à usage d'habitation doit être au minimum de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel. Dans la mesure du possible, il est recommandé de construire à la cote de référence de + 3 m par rapport au niveau de la mer.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder dix (10) mètres. Cette hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant.

**Article NCa.11 Aspect extérieur.**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. A cet effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions annexes telles que hangars, remises, abris..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Sont interdits, les murs en parpaings non enduits et les revêtements en enduit de ciment gris ni peints ni teints.

Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètres de hauteur maximum. Les murs pleins et les clôtures en tôles de récupération sont interdits.

Article NCa.12 Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Article NCa.13 Espaces libres et plantations.

L'ensemble de la zone est à conserver et à protéger en raison de sa forte valeur agronomique.

L'agriculture devra respecter les principes de l'agriculture raisonnée, respectueuse de l'environnement et en particulier les directives pour les sols et l'utilisation de pesticides

Article NCa.14 Collecte des ordures et déchets.

Si le ramassage des déchets n'est pas assuré par la commune, les déchets fermentescibles et les déchets verts seront traités selon la réglementation en vigueur. Les déchets toxiques ainsi que les déchets recyclables seront ramenés à la déchetterie du village.

NcC Cocoteraie

Caractère de la zone.

La zone NcC, est une zone naturelle constituée principalement de cocoteraies située dans les zones de transition de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava. Elle accueille un habitat diffus et des constructions à usage agricole, touristique, culturel, de loisirs ou de détente.

Article NcC 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 installations et constructions à usage agricole ou pericole ;
- 2 les constructions à usage touristique, culturel, de commerce, de loisirs ou de détente
- 3 les constructions à usage d'habitation ;
- 4 l'élevage, sous cocoteraie ou forêt ;
- 5 les équipements publics et les ouvrages techniques.

Article NcC 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

1. les défrichements et abattages d'arbres en dehors d'un programme de mise en valeur du site, de régénération de la cocoteraie ou de lutte contre les espèces envahissantes.
2. les pratiques de brûlis ou de nettoyage par le feu.
3. les dépôts de ferrailles et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.

Article NcC 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 permettant une bonne desserte des équipements et des constructions.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article NcC 4 Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être dotée d'un système d'alimentation en eau par recueil d'eau de pluie, de désalinisation ou autres dispositifs.

L'eau est stockée dans des citernes étanches et fermées, aérées, protégées contre l'intrusion des insectes et des rongeurs dotées d'un dispositif permettant l'évacuation des premières eaux de lavage des toitures.

L'eau des puits non traitée ne peut être utilisée ni pour la consommation humaine ni pour l'hygiène corporelle mais exclusivement pour l'alimentation des chasses d'eau et l'arrosage.

Assainissement

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.

Le dispositif d'infiltration des eaux usées traitées doit être éloigné de 80 mètres d'un puits.

L'évacuation d'eaux usées dans le lagon ou des fossés est interdite.

Article NcC 5 Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m².

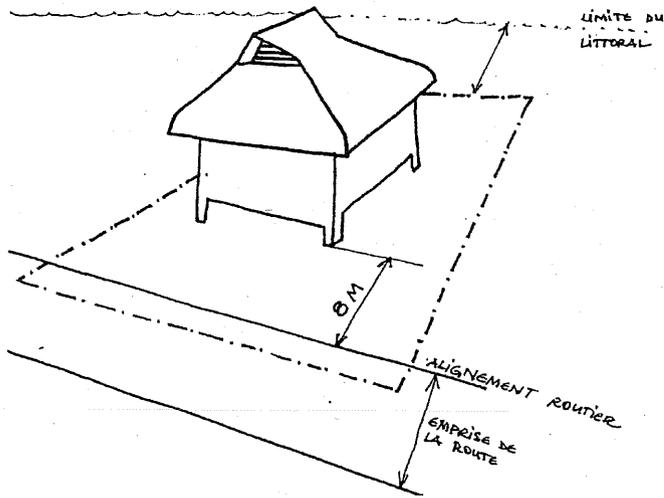
Les parcelles créées antérieurement au présent règlement restent constructibles.

Article NcC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

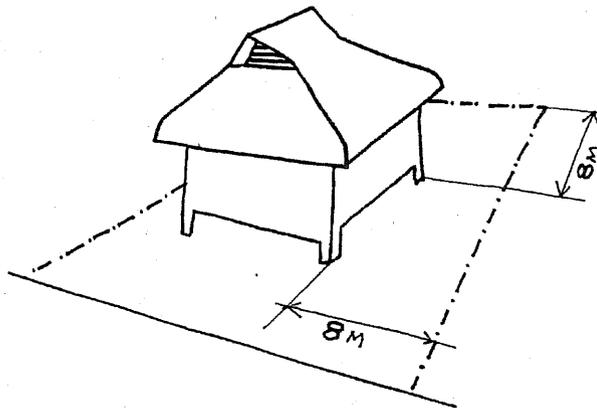
En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la distance de référence est calculée à partir de l'extrémité du débord du toit.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter, coté océan un recul de 30,00 mètres minimum à partir de la première ligne de végétation, et de 10,00 mètres minimum côté lagon et le long des passes et hoa, par rapport à la ligne des plus hautes eaux.



Article NCc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite séparative, entre deux propriétés.



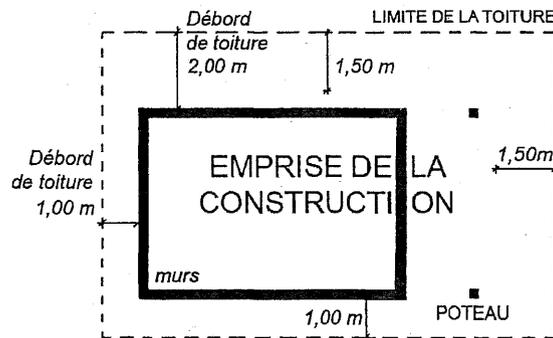
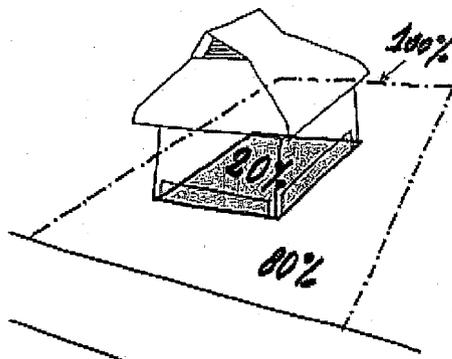
Article NCc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les façades ou parties de façade des surfaces construites en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les deux façades, au point le plus proche, soit au moins égale à 6 mètres.

Article NCc 9 Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,50 m (zone franche).



Calcul de l'emprise d'une construction avec des débords de toiture importants

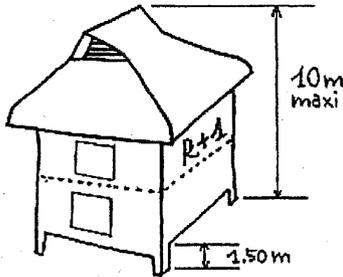
Article NCc 10 Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage (R+1)

Compte tenu des risques d'inondation, la hauteur sous plancher minimum des bâtiments à usage d'habitation ou d'occupation permanente doit être au minimum de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel. Dans la mesure du possible, il est recommandé de construire à la cote de référence de + 3 m par rapport au niveau de la mer.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder dix (10) mètres. Cette hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant.

Certaines constructions à caractère technique ou monumental, comme les équipements publics ou touristiques, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

**Article NCc 11 Aspect extérieur.**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions annexes seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Façades :

Les teintes des façades devront être choisies dans les palettes traditionnelles des Tuamotu. Sont interdits, les murs en parpaings non enduits et les revêtements en enduit de ciment gris ni peints ni teints.

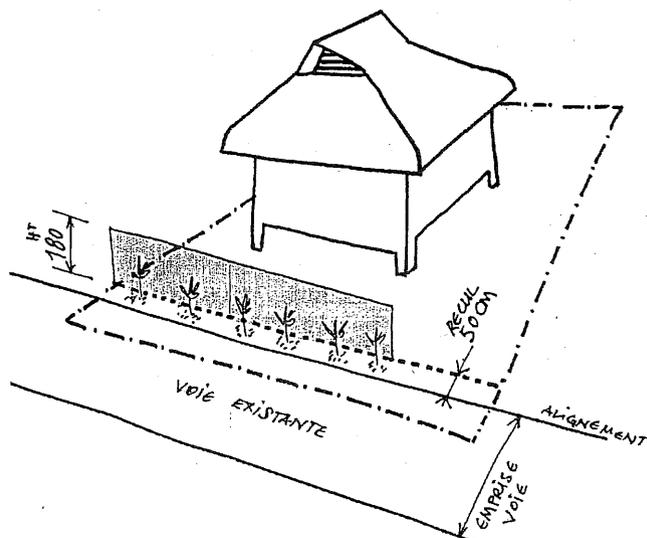
Ouvrages en saillie :

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. La saillie est limitée à 1,50 m.

Clôtures :

Les clôtures sur voies doivent être conçues et traitées avec simplicité avec une hauteur maximale de 1,80 m, avec un éventuel soubassement de 0,70 m maximum de hauteur. Les murs pleins et les clôtures en tôles sont interdits.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété ou, s'il existe, du futur alignement de la voie publique défini par l'emprise réservée.



Article NCc 12 Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Article NCc 13 Espaces libres et plantations.

Le caractère végétal de la zone est à conserver.

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet de traitement de qualité comportant des surfaces ombragées.

Un arbre fruitier doit être planté par logement.

Les installations techniques doivent être dissimulées par des haies végétales.

L'agriculture devra respecter les principes de l'agriculture raisonnée, respectueuse de l'environnement et en particulier les directives pour les sols et l'utilisation de pesticides.

Le nettoyage des cocoteraies par brûlis est interdit.

Article NCc 14 Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

Compte tenu du cadre particulier de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava, l'installation des panneaux publicitaires ou d'enseignes en bordure des voies ou des espaces publics est interdite. Elle n'est autorisée que dans propriétés où se trouve une activité commerciale. Dans ce cas, leur mise en place ne doit pas gêner la visibilité et est soumise à l'agrément préalable de l'autorité communale.

Article NCc 15 Performance énergétique et environnementale

Dans le cadre des objectifs de développement durable de la réserve de biosphère, les constructions doivent respecter les principes de l'architecture bioclimatique, adaptée au Tuamotu. Ces principes sont décrits dans le cahier des recommandations architecturales et environnementales.

Article NCc 16 Collecte des ordures et déchets.

Si le ramassage des déchets n'est pas assuré par la commune, les déchets fermentescibles et les déchets verts seront traités selon la réglementation en vigueur. Les déchets toxiques ainsi que les déchets recyclables sont ramenés à la déchetterie du village, pour être rapatriés et traités sur Papeete.

NDac Zone de site protégé de l'aire centrale

Caractère de la zone

La zone NDac est une zone de réserve naturelle située dans l'aire centrale de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava. L'intervention et l'activité humaine y sont volontairement très restreintes afin de protéger un milieu très riche et extrêmement fragile.

Cette zone qui constitue l'espace le plus protégé de la commune à pour objectif de :

- *garantir aux générations futures la possibilité de connaître et de jouir de zones demeurées à l'abri des activités humaines, pendant une longue période ;*
- *conserver la diversité biologique de l'environnement ;*
- *mettre en place des programmes de recherche pour accroître les connaissances sur les ressources de l'espace protégé.*

L'espace maritime entourant la zone NDac est classé en espace naturel protégé (Code de l'environnement de la Polynésie française Titre 1^{er}, chapitre 1^{er})

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

Conformément aux objectifs de conservation de la réserve de biosphère, cette zone est soustraite aux activités humaines à l'exception des activités de recherche, de surveillance et de gestion de l'espace protégé, de coprah culture dans le respect de l'environnement tel que défini dans les espaces protégés, de nettoyage et d'entretien de la cocoteraie.

Toute nouvelle intervention dans cette zone doit recevoir l'accord du Comité de gestion de la réserve de biosphère de Fakarava.

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

Sont interdites, les utilisations et occupations du sol de toute nature, ainsi que :

- 1 les constructions et activités de toute nature ;
- 2 l'ouverture de carrière et l'exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol hormis ceux nécessaires à la mise en valeur des sites archéologiques,
- 3 les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets,
- 4 les défrichements et abattages d'arbres et arbustes, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ou de programme de lutte contre des espèces végétales envahissantes ;
- 5 les puits, captages d'eaux et réseaux d'alimentation en eau ou d'évacuation ;
- 6 les pylônes et les réseaux de transport d'énergie ou de télécommunication ;
- 7 Les clôtures, de tous types.

Afin de protéger un milieu très riche et extrêmement fragile, sont également interdits :

- de circuler ou de stationner, quelque soit le mode de transport utilisé, sauf dans le cas des activités autorisées ;
- d'utiliser une chose qui, par son bruit, est de nature à troubler le calme et la tranquillité des lieux ;
- de ramasser des minéraux ou des fossiles ;
- de cueillir ou de collecter tout végétal quel que soit son stade de développement ou des parties de celui-ci, sauf dans le cadre de la coprah culture ;
- d'emporter tout animal ou de ramasser tout coquillage n'ayant pas encore atteint un stade de développement adulte et les femelles ovigères (portant des œufs) ;
- de prélever tout corail ou de les détruire ;
- d'utiliser les eaux de l'espace naturel protégé.
- les pratiques de brûlis ou de nettoyage par le feu.

Article NDac 3 : Accès et voirie.

L'ensemble des chemins et sentiers existants est maintenu en l'état sans revêtement.

Article NDac 4 à NDac 11

Néant.

Article NDac 13 Espaces libres et plantations.

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé.

NDzt Zone de site protégé de la zone tampon

Caractère de la zone

La zone NDzt est une zone de réserve naturelle, située dans la zone tampon de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava. L'intervention et l'activité humaine y sont volontairement restreintes afin de protéger et de servir de tampon à l'aire centrale.

Elle accueille des constructions à usage touristique, culturel, de loisirs ou de détente et des installations compatibles avec les règles de la zone Tampon de la Réserve de biosphère.

L'espace maritime entourant la zone NDzt est classé en espace naturel protégé (Code de l'environnement de la Polynésie française Titre 1^{er}, chapitre 1^{er})

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

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants et aux règles de la zone tampon de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- 1 les constructions à usage touristique, culturel, de loisirs ou de détente ;
- 2 les constructions à usage agricole ou pericole, les activités de petite agriculture raisonnée et d'apiculture ;
- 3 les installations et constructions, y compris à usage d'habitation, liées à une activité compatible avec les règles de la zone tampon de la réserve de biosphère.

Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou des troubles importants à la faune, l'avifaune, la flore et aux vestiges archéologiques.

L'autorisation de travaux immobilier peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur du site.

Article NDzt 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 NDzt 1 ou ne répondant pas aux caractères de la zone NDzt et de la zone tampon de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava, ainsi que :

- 1 les activités, forestières, pastorales et industrielles ;
- 2 l'ouverture de carrière et l'exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol hormis ceux nécessaires à la mise en valeur des sites archéologiques ou de protection contre les risques naturels,
- 3 les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets,
- 4 les défrichements et abattages d'arbres et arbustes, la cueillette de toute espèce végétale, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site, de programme de lutte contre des espèces végétales envahissantes, et de petite agriculture raisonnée ;
- 5 la pose de pylônes, de lignes aériennes de transport d'énergie.

Afin de protéger un milieu riche et fragile, sont également interdits :

- d'utiliser une chose qui, par son bruit, est de nature à troubler le calme et la tranquillité des lieux ;
- de ramasser des minéraux ou des fossiles ;
- de cueillir ou de collecter tout végétal quel que soit son stade de développement ou des parties de celui-ci, à l'exception des activités de petite agriculture raisonnée ;
- d'emporter tout animal ou de ramasser tout coquillage n'ayant pas encore atteint un stade de développement adulte et les femelles ovigères (portant des œufs) ;
- de prélever tout corail ou de les détruire ;
- les pratiques de brûlis ou de nettoyage par le feu.
- L'utilisation d'engrais et de pesticides non conformes aux règlements en vigueur.

Article NDzt 3 : Accès et voirie.

La zone NDzt étant destinée à la protection d'un site naturel, l'aménagement de voiries ou de chemins nouveaux doit se faire dans le respect du site naturel. L'ensemble des chemins et sentiers existants est maintenu en l'état sans revêtement.

Article NDzt 4 : Desserte par les réseaux.***Alimentation en eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être dotée d'un système d'alimentation en eau par recueil d'eau de pluie, de désalinisation ou autres dispositifs.

L'eau est stockée dans des citernes étanches et fermées, aérées, protégées contre l'intrusion des insectes et des rongeurs dotées d'un dispositif permettant l'évacuation des premières eaux de lavage des toitures.

L'eau des puits non traitée ne peut être utilisée ni pour la consommation humaine ni pour l'hygiène corporelle mais exclusivement pour l'alimentation des chasses d'eau et l'arrosage.

Assainissement

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.

Le dispositif d'infiltration des eaux usées traitées doit être éloigné de 80 mètres d'un puits.

L'évacuation d'eaux usées dans le lagon ou des fossés est interdite.

Article NDzt 5 Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m².

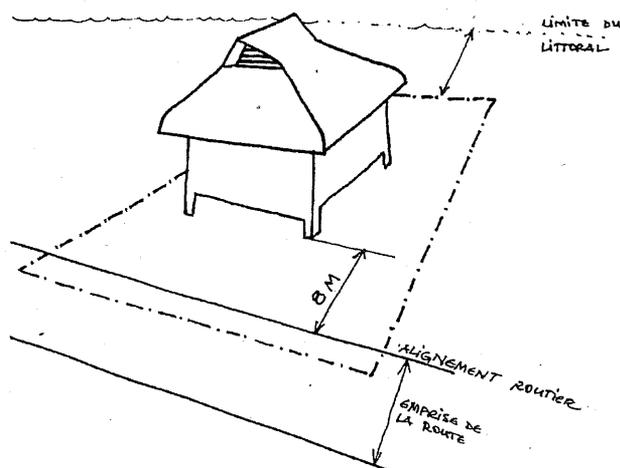
Les parcelles créées antérieurement au présent règlement restent constructibles.

Article NDzt 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

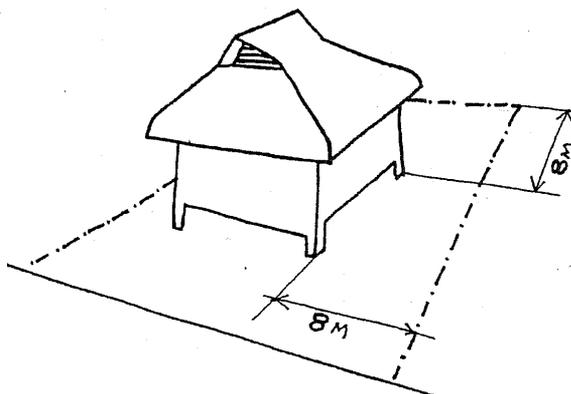
En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la distance de référence est calculée à partir de l'extrémité du débord du toit.

En bordure du littoral, les constructions doivent respecter, coté océan un recul de 30,00 mètres minimum à partir de la première ligne de végétation, et de 10,00 mètres minimum coté lagon et le long des passes et hoa, par rapport à la ligne des plus hautes eaux.



Article NDzt 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite séparative, entre deux propriétés.

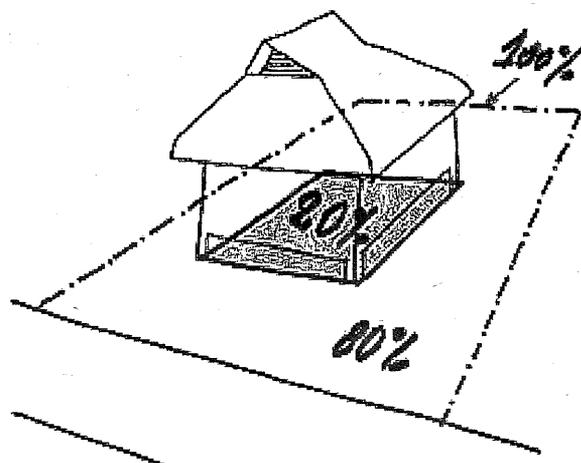


Article NDzt 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les façades ou parties de façade des surfaces construites en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les deux façades, au point le plus proche, soit au moins égale à 4 mètres.

Article NDzt 9 Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

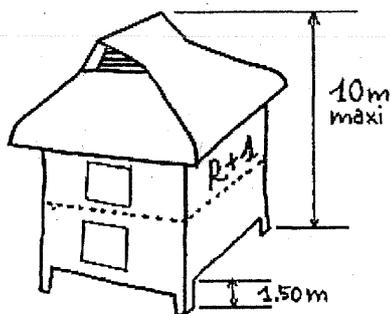


Article NDzt 10 Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage (R+1). Compte tenu des risques d'inondation, la hauteur sous plancher minimum des bâtiments à usage d'habitation ou d'occupation permanente doit être au minimum de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel. Dans la mesure du possible, il est recommandé de construire à la cote de référence de + 3 m par rapport au niveau de la mer.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder dix (10) mètres. Cette hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant.

Certaines constructions à caractère technique ou monumental, comme les équipements publics ou touristiques, peuvent passer outre à ces recommandations de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire.



Article NDzt 11 Aspect extérieur.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Des recommandations architecturales et environnementales sont décrites dans un cahier annexé.

Les constructions annexes seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Façades :

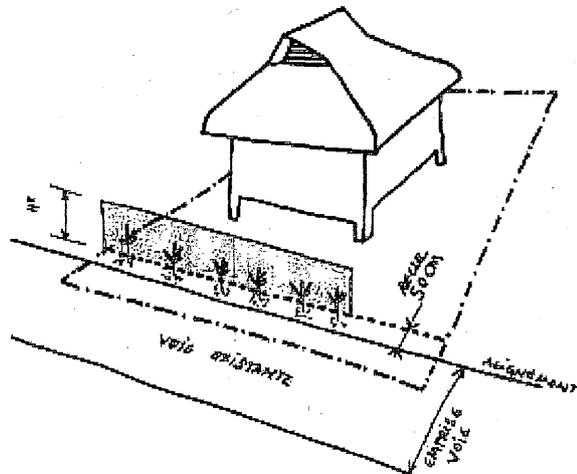
Les teintes des façades devront être choisies dans les palettes traditionnelles des Tuamotu. Sont interdits, les murs en parpaings non enduits et les revêtements en enduit de ciment gris ni peints ni teints.

Ouvrages en saillie :

Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. La saillie est limitée à 1,50 m.

Clôtures :

Les clôtures sur voies doivent être conçues et traitées avec simplicité avec une hauteur maximale de 1,20 m. Les murs pleins et les clôtures en tôles ou en barbelés sont interdits.



Article NDzt 12 Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Article NDzt 13 Espaces libres et plantations.

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

L'agriculture devra respecter les principes de l'agriculture raisonnée, respectueuse de l'environnement et en particulier les directives pour les sols et l'utilisation de pesticides.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère traditionnel des villages des Tuamotu.

Lors de la construction de bâtiments recevant du public, au minimum un arbre à haute tige d'essence locale doit être planté pour assurer un ombrage naturel, sauf si de gros arbres existent déjà sur le terrain.

Les installations techniques doivent être dissimulées par des haies végétales.

Article NDzt 14 Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

Compte tenu du cadre particulier de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava, l'installation des panneaux publicitaires ou d'enseignes est interdite.

Article NDzt 15 Performance énergétique et environnementale

Dans le cadre des objectifs de développement durable de la réserve de biosphère, les constructions doivent respecter les principes de l'architecture bioclimatique, adaptée au Tuamotu. Ces principes sont décrits dans le cahier des recommandations architecturales et environnementales.

Article NDzt 16 Collecte des ordures et déchets.

Les déchets fermentescibles et les déchets verts seront traités selon la réglementation en vigueur. Les déchets toxiques ainsi que les déchets recyclables sont ramenés à la déchetterie du village, pour être rapatriés et traités.

