

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NUMERO SPECIAL

Philippe MACHENAUD-JACQUET
Mail : philippe.machenaud@mail.pf

Matahiti 167
N° 15 - Numera Taae

TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI

Mahana 14
no Mati 2018

IMPRIMERIE OFFICIELLE — 43, rue des Poilus-Tahitiens - BP 117 - 98713 PAPEETE — Tél. : 40 50 05 80 - Télécopieur (Fax) : 40 42 52 61

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

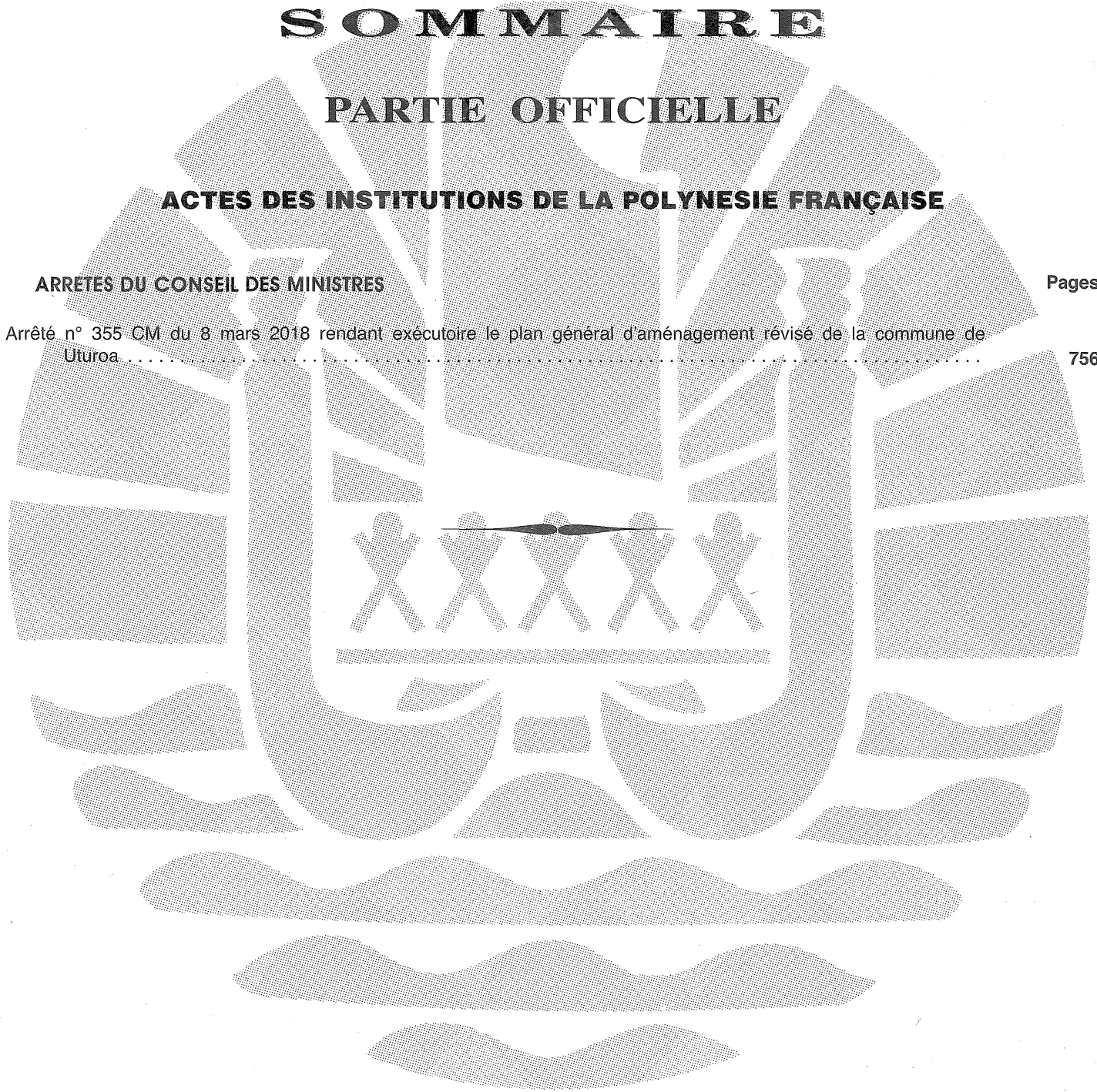
ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Arrêté n° 355 CM du 8 mars 2018 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Uturoa

Pages

756



PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 355 CM du 8 mars 2018 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Uturoa.

NOR : SAU1820536AC-1

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre du logement, de l'aménagement et de l'urbanisme, en charge du numérique, porte-parole du gouvernement,

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° 916 TP du 6 juillet 1956 rendant exécutoire le plan d'urbanisme de la commune de Uturoa publié au *Journal officiel* de la Polynésie française n° 16 du 15 juillet 1956, page 302 ;

Vu l'arrêté n° 1847 CM du 9 décembre 2014 ordonnant le lancement des études relatives à l'élaboration du plan général d'aménagement publié au *Journal officiel* de la Polynésie française n° 99 du 12 décembre 2014, page 15254 ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 8 août 2017 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 septembre au vendredi 20 octobre 2017 ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 20 novembre 2017 ;

Vu la délibération n° 1-2018 du 31 janvier 2018 du conseil municipal approuvant le plan général d'aménagement ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 7 mars 2018,

Arrête :

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

- pièce n° 1 : rapport de présentation ;
- pièce n° 2 : règlement ;
- pièce n° 3 : plan de zonage n° 58 de l'ensemble de la commune de Uturoa à l'échelle 1/20 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 4 : plan de zonage n° 58-1 de la commune de Uturoa à l'échelle 1/5 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 5 : plan des emprises réservées et périmètre de préemption à l'échelle 1/5 000e⁽¹⁾.

Art. 2.— Le ministre du logement, de l'aménagement et de l'urbanisme, en charge du numérique, porte-parole du gouvernement, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au maire de la commune et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 8 mars 2018.

Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :

*Le ministre du logement,
de l'aménagement et de l'urbanisme,*
Jean-Christophe BOUISSOU.

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

COMMUNE DE UTUROA

POLYNÉSIE FRANÇAISE

RAPPORT de PRÉSENTATION



**PLAN GÉNÉRAL
D'AMÉNAGEMENT**

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE UTUROA

REGLEMENT

Généralités

Le plan général d'aménagement de la commune d'Uturoa présenté dans le présent rapport vient en remplacement du plan d'urbanisme de la commune établi en 1956 par M. PREVOT architecte urbaniste au Service des Travaux Publics.

Les études ont permis de mettre en évidence :

1) La nécessité de remanier l'emprise de zones qui avait été créée et qui sont aujourd'hui arrivées à saturation, il s'agit en particulier :

- de la zone centrale de l'agglomération ;
- du front de mer et de ses remblais ;
- de la zone portuaire.

2) La nécessité de qualifier et d'organiser la voirie et la desserte des quartiers en proposant :

- de classer la voirie territoriale ;
- de classer la voirie communale ;
- de normaliser la voirie secondaire privée de desserte des quartiers ;
- de compléter les liaisons ou la desserte des zones habitées ;
- de compléter le réseau de voiries existantes en créant des trottoirs et en complétant l'aménagement urbain.

3) La nécessité d'organiser la cohabitation des activités dans les quartiers.

En effet si jusqu'à présent l'installation des activités étaient laissées libre en dehors de la zone du centre ville, il apparaît aujourd'hui que la densité urbaine et le morcellement des terrains rendent difficile la cohabitation entre entreprises et zones résidentielles.

4) La nécessité pour la commune de compléter les équipements publics existants ou à créer, à savoir :

- extension du cimetière de Vaitaporo ;
- reconstruction de la centrale électrique ;
- aménagement du front de mer et du site de la piscine ;
- extension et/ou reconstruction du lycée ;
- extension de l'emprise foncière du L.E.P. ;
- aménagement de l'emprise aéroportuaire pour mise aux normes des infrastructures ;
- création de réserves foncières destinés au pôle de santé et d'administration ;

5) La nécessité de constituer des réserves foncières pour la réalisation d'équipements, à savoir :

- construction d'un espace culturel destiné à recevoir un espace culturel ;
- extension de l'aéroport (piste et aérogare) ;
- construction d'une nouvelle centrale électrique ;
- régularisation des emprises foncières liées au réseau d'adduction en eau potable ;
- aménagement du port de commerce ;

6) La nécessité de gérer l'espace naturel de la commune, que ce soit en haute montagne ou sur les motu pour favoriser la protection des ressources naturelles, valoriser les paysages, permettre à tous de partager l'usage de sites exceptionnels.

7) La nécessité de gérer l'eau et l'assainissement, au travers :

- de la mise en place de périmètre de protection des pompes d'eau destinés à l'alimentation humaine ;
- de l'étude d'un schéma d'assainissement public du centre ville.

La mise en place de ce programme est proposée au travers des divers documents qui composent le Plan Général d'Aménagement de la commune de Uturoa, à savoir :

- 1) Rapport de présentation;
- 2) Règlement ;
- 3) Plan de zonage n°58 à l'échelle 1/20000^{ème} ;
- 4) Plan de délimitation des zones n°58-1 à l'échelle 1/20000^{ème} ;
- 5) Plan des emprises réservées n°58-2 à l'échelle 1/5000^{ème} ;

L'ensemble des zones à urbaniser de la commune s'étend dans le nouveau projet sur environ 695ha, soit 43 % du territoire communal.

Le reste des zones est essentiellement constitué des terrains de haute et moyenne montagne.

Le nouveau plan général d'aménagement doit permettre la transformation de l'activité commerciale en centre ville en favorisant les activités commerciales mais aussi l'habitat.

Le caractère urbain du centre ville est aujourd'hui bien marqué, mais les limites de l'agglomération sont encore incertaines. Le programme de développement des quartiers proches du centre s'efforce de favoriser l'identification des limites de la ville d'Uturoa par un renforcement de l'image urbaine de ces quartiers.

Le développement économique de la commune reste basé sur une augmentation des surfaces commerciales et un développement de l'activité tertiaire au travers des programmes de construction d'immeubles de bureaux.

Le port de Uturoa, classé jusqu'à présent comme port de commerce inter-insulaire reçoit des équipements complémentaires qui lui permettront d'accueillir des paquebots de croisières.

Raiatea Aéroport régional est une hypothèse retenue dans le plan de zonage.

Le renforcement de la desserte maritime des installations aéroportuaire figure également dans les priorités de développement pour répondre à la demande des habitants de Tahaa.

L'alimentation en eau de la commune sera assurée par des forages localisés dans les vallées de Tepua, à l'aéroport et Apooiti. Ce dernier site restera encore non exploité dans les prochaines années, les forages existants couvrent la demande.

Le réseau de distribution est actuellement en cours de rénovation.

L'assainissement de la majorité des zones urbanisées restera individuel, il est toutefois prévu la construction d'une première tranche du réseau de collecte des eaux usées et vannes en centre ville.

La construction de la station d'épuration est envisagée sur la base de l'actuelle station qui traite les eaux usées du marché.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront collectées par l'intermédiaire d'un réseau séparé.

Tableau 1 : Superficie des zones et pourcentage d'emprise par rapport à la superficie totale de la commune

Nom de zone (générique)	Description (générique)	Nom de zone (décliné)	Description (déclinée)	Superficie	Pourcentage
UA	Zone urbaine centre ville			13 ha 90 a 11 ca	1 %
UB	Zone Entrées et villages		Agglomération	222 ha 15 a 49 ca	14 %
UC	Zone hors agglomération			104 ha 29 a 05 ca	6 %
UE	Secteur d'équipement			131 ha 06 a 37 ca	8 %
		UE	Aéroport	42 ha 27 a 94 ca	
		UE	Activités culturelles	4 ha 55 a 05 ca	
		UE	Cimetière	16 ha 37 a 53	
		UE	Marina centre ville	5 ha 65 a 69 ca	
		UE	Ecole Apooiti	1 ha 08 a 92 ca	
		UE	Marina Apooiti	4 ha 10 a 92 ca	
		UE	Zone technique environnement	2 ha 94 a 76 ca	
		UE	Port de commerce	2 ha 42 a 81 ca	
		UE	Pôle administration	4 ha 87 a 62 ca	
		UE	Pôle de santé et administraton	4 ha 42 a 61 ca	
		UE	Lycée, LEP et stade	15 ha 69 a 80 ca	
US	Zone d'activités secondaires			22 ha 93 a 64 ca	1 %
UT	Zone touristique protégée			79 ha 12 a 95 ca	5 %
NA	Zone de future urbanisation			168 ha 83 a 79 ca	10%
Ensemble des zones Urbaines				742 ha 31 a 40 ca	45 %

NDb	Zone de site protégé		130 ha 84 a 14 ca	9 %
NCA	Zone agricole protégée		126 ha 50 a 28 ca	8 %
NCF	Zone forestière		457 ha 72 a 92 ca	28 %
NDF	Zone de site protégé		164 ha 81 a 34 ca	10 %
		Ensemble des zones non urbaines	892 ha 91 a 06 ca	55 %

Article 1 : Termes employés.

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

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

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

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

La commune d'Uturoa souhaite que l'ensemble des réglementations applicables sur son territoire soit appliqué dans le sens du développement que souhaitent les autorités dans le cadre du plan général d'aménagement.

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

La division du territoire communal en zones et secteurs est faite sur la base des limites de cadastre et des courbes de niveaux.

Article 5 : Adaptations mineures.

Les valeurs généralement admises pour les adaptations mineures sont variables et adaptées en fonction des mesures compensatoires ou de l'intérêt général

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

La présentation d'un accord de cour commune pourra être déposée à l'appui d'une demande de permis de construire.

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

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

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

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

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

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

La commune entend réaliser progressivement une mise aux normes des routes privées de la commune en assurant leur transfert dans le domaine communal.

La réalisation de ces travaux se fera en fonction de l'intérêt général et de la volonté des propriétaires. Une participation à la réalisation des ouvrages pourra être demandée en fonction des coûts pour la collectivité et de l'état des chaussées avant transfert.

La commune demande que la gestion des routes du Pays, soit différenciée en fonction de l'environnement traversé (nature de l'habitat, densité, nature des usagers..).

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

Le stationnement et l'arrêt des véhicules devront y être traités en dehors des voies de circulation si celles ci ont une emprise limitée.

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

Article 10 : Stationnement.

Le stationnement de véhicules dans la commune se fait en dehors des voies de circulation.

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

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

Article 11 : Collecte des ordures et déchets.

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

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

Des points de collecte par apports volontaires sont mis en place, la commune souhaite que la population profite de ces installations pour y déposer les déchets autres que ménagers.

Article 12 : Servitudes.

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

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

Article 13 : Ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Un regroupement des opérateurs est demandé afin d'éviter la prolifération des pylônes et antennes relais.

Une distance minimale de 50 m est instaurée au titre du principe de précaution en matière de santé des populations. Elle est définie dans le cadre de la charte qui est mise au point et validée par le conseil municipal.

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

Article 14 : Droit de préemption.

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

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

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

Le Pays demande un droit de préemption sur l'ensemble du territoire communal.

Article 15 : Développement durable

La commune entend favoriser et développer une démarche qui s'inscrit dans un développement durable de l'urbanisation et de l'activité.

Les secteurs concernés sont :

- 1) L'énergie solaire ;
- 2) L'eau ;
- 3) Le vent ;
- 4) Les antennes de télécommunications ;
- 5) Le transport ;
- 6) Le déplacement des piétons ;
- 7) Les déchets ;
- 8) Les matériaux.

Des interdictions ou des incitations seront pris pour les projets présentés en fonction de leur impact dans les différents secteurs retenus par la commune.

Article 16 : Réseaux publics ou privés

L'enfouissement des réseaux est recherché lorsque cela est possible techniquement et financièrement.

Cette mesure vise à assurer un maintien des services lors des cyclones, elle est également destinée à favoriser la protection des paysages.

Article 17 : Protection des points de prélèvements de l'eau destinée à la consommation humaine

Sont instaurées autour des points de prélèvement des servitudes de protection qui visent à gérer les activités humaines afin de protéger la ressource en eau de la commune.

- PRESENTATION DE CHAQUE ZONE -

Chapitre : 1

Zone urbaine - UA:

Centre ville à forte densité, composé d'immeubles pouvant avoir plusieurs étages, construits en contiguïté et à l'alignement, privilégiant l'habitat et le commerce.

OBJECTIF :

La zone UA du plan général d'aménagement de la commune d'Uturoa est destinée à favoriser l'implantation d'un centre ville à forte image urbaine.

LES MOYENS :

D'une emprise globale de 13 ha 90 a 11 ca, elle englobe la totalité de la précédente zone dite du centre ville définie dans le plan d'urbanisme de 1956.

Architecture

Les constructions implantées en contiguïté et à l'alignement le long des routes et voies de circulation sont dotées d'une galerie couverte permettant le passage des piétons en toute sécurité, à l'abri des intempéries.

L'usage commercial de l'espace galerie est interdit de façon permanente.

Dotés de plusieurs niveaux (R+3 et R+1), les bâtiments abritent en priorité des commerces en rez-de-chaussée, des bureaux et des logements aux niveaux supérieurs.

L'installation de bureaux au rez-de-chaussée devra être compatible avec le caractère commercial de la zone et l'animation de la rue aux heures normales d'ouverture.

L'architecture de la zone y est de style tropical.

En particulier les poteaux ou éléments porteurs, les frises, gardes corps et tout autres éléments d'animation ou de décoration des façades font référence à cette architecture tropicale (forme, couleur, aspect et matériaux).

Le premier étage considéré comme "noble" est doté d'un balcon ou d'une coursive, son garde corps devra être constitué d'éléments ajourés.

Les enseignes et autres panneaux publicitaires devront être traités dans un style homogène à l'alignement des façades entre les poteaux ou sous la galerie, sous réserve de respecter le cahier des charges définies en annexes du règlement du plan général d'aménagement.

Stationnement et espaces libres

Les places de stationnement sont en limite de l'alignement en dehors de l'emprise routière ou sur le surplus de la parcelle derrière le bâtiment, lorsque cela est possible.

En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de parkings nécessaires à l'activité, il est proposé aux promoteurs de participer au financement de places de stationnement dans des immeubles "silos" construits à cet effet.

La construction d'immeubles à forte concentration humaine dans le centre ville sera accompagnée d'espaces publics aménagés par la collectivité.

Ces réserves se font principalement près de la gare maritime, à proximité du marché et sur le remblai face à l'hôpital.

Circulation

L'aménagement du réseau routier en centre ville propose la création d'un espace de rencontre qui permet la cohabitation des piétons et des voitures.

Cette recomposition de l'offre commerciale est accompagnée par la création de nouvelles voies :

- route de pied de colline entre l'entrée est de la ville et la poste accompagnées de voies secondaires la reliant à l'espace piétonnier ;
- prolongement de la route du pied de colline vers le lycée et l'aéroport pour permettre la mise en place d'une route de transit.

La création de ces nouvelles voiries doit permettre la création d'îlots ouverts pour l'urbanisation.

L'EMPRISE :

Déjà très urbanisée dans son ancienne emprise, cette zone intègre de nouvelles parcelles qui permettent un développement de l'activité en rapport avec l'augmentation démographique de l'île et l'évolution commerciale du centre ville avec l'aménagement du quai de Uturoa.

Au centre ville, l'abandon de la fonction d'entrepôt de l'îlot municipal et le remembrement des parcelles avec disparition de certaines voies de circulation a permis la construction de la zone dite de la gare maritime.

Ce quartier est considéré comme une extension du centre ville avec un usage commercial tourné vers les activités touristiques.

Chapitre : 2

Zone urbaine - UB

Définition :

Une zone urbaine UB est définie comme devant recevoir des habitations individuelles ou collectives et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Les bâtiments sont construits en retrait de l'alignement.

OBJECTIF :

La zone UB du plan général d'aménagement de la commune d'Uturoa est destinée à favoriser l'implantation de quartiers d'habitation à image urbaine peu dense. L'implantation d'activités et d'équipement publics complémentaires à la vie des habitants y est possible sous réserve de respecter le caractère prioritaire de la zone et de préserver la tranquillité de ses résidents.

LES MOYENS :

Cette zone vient en complément du centre ville et du front de mer, elle est destinée à recevoir des constructions qui renforceront le tissu urbain de l'agglomération.

Elles sont destinées à marquer la transition entre les quartiers périphériques et le centre ville.

L'aménagement d'espaces publics, de routes et de voiries y est prévu, à savoir :

- Création d'une voie de desserte entre le lycée et le secteur du centre ville ;
- Création de route de liaison entre différents quartiers ;
- Aménagement des voiries existantes et classement des emprises dans le domaine public routier communal.

Les constructions individuelles ou collectives à usage d'habitation y seront réalisées à un, deux ou trois niveaux.

Les programmes immobiliers développés dans cette zone comportent des réserves d'emprises destinées à l'équipement des quartiers en espaces publics.

La communication par voies piétonnes y est renforcée, la proximité des logements par rapport aux équipements permet d'y circuler facilement à pieds ou à vélo.

Les axes principaux de desserte des lieux d'enseignements ou de pratique des sports sont dotés de trottoirs et autres dispositifs visant à améliorer la sécurité des piétons en zone urbaine.

Cette zone UB comprend également deux villages Apooiti et Uturarearae que la commune entend préserver et développer.

Chapitre : 3

Zone urbaine - UC

Définition :

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat pavillonnaire ou collectif peu dense avec les commerces et les activités complémentaires de l'habitat.

Les bâtiments doivent respecter une distance d'isolement par rapport aux limites séparatives et sont en retrait de l'alignement.

OBJECTIF :

La zone UC du plan général d'aménagement de la commune d'Uturoa comprend les terrains situés à l'entrée Ouest de la ville et sur le sommet de la colline comprise entre les quartiers Mana et Apooiti.

LES MOYENS :

Les espaces constructibles situés le long de la route de ceinture et sur le flanc des collines reçoivent des quartiers constitués d'un habitat de type pavillonnaire.

Architecture, aménagement des propriétés

Les constructions sur ces terrains devront respecter un recul minimal par rapport limites de propriété.

La hauteur des constructions y sera limitée à deux niveaux sans limite de hauteur absolue pour permettre à l'architecture d'inspiration polynésienne d'exister.

Les routes et voiries privées desservant les parcelles constructibles sont mises aux normes communales. La mise en place d'un revêtement sablé est acceptée sur les portions de routes dont la pente longitudinale ou transversale est inférieure à 8% et qui ne desservent pas plus de dix logements.

L'implantation de logements collectifs y est interdite (nombre, hauteur, densité), l'aspect général de la zone doit privilégier une architecture peu dense intégrée dans une végétation haute.

Les terrains constructibles devront avoir une surface minimale de 600 m² et être desservie par des routes conformes aux normes communales.

L'équipement des quartiers est limité en fonction de la densité des constructions et du niveau actuel qui est maintenu.

Chapitre : 4**Secteur d'équipement - UE****Définition :**

Un secteur d'équipement est destiné à recevoir uniquement les infrastructures nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population.

OBJECTIF :

La zone UE du Plan général d'Aménagement de la commune de Uturoa est destinée à la constitution des réserves foncières nécessaires à l'agrandissement et ou à la reconstruction des équipements existants (aéroport, lycée, hôpital, écoles etc. ...).

LES MOYENS :

Des emprises foncières sont proposées autour des équipements existants, sur les terrains réservés pour l'extension ou l'installation de nouveaux équipements.

L'aéroport :

Il est rappelé que l'aéroport de Raiatea est au moment de l'élaboration du P.G.A. propriété d'Etat et qu'il est placé sous la responsabilité des services d'état de l'aviation civile.

La société Aéroport De Tahiti (ADT) en est l'actuelle gestionnaire, pour ce qui est des installations commerciales. La société Air Tahiti est actuellement la principale compagnie régulière à utiliser les installations et à disposer de comptoirs d'enregistrement.

L'emprise réservée pour l'aéroport permet :

- 1) L'aménagement de la piste existante (1400 m x 30 m).
- 2) L'extension des aires de stationnement des aéronefs en fonction du nombre et de l'emprise des appareils pouvant être simultanément à l'arrêt.
- 4) La reconstruction de l'aérogare ou l'extension de l'aérogare existant en fonction des choix du propriétaire et/ou du gestionnaire.
- 5) La construction des locaux commerciaux et d'exploitation liés à l'augmentation du trafic, aux besoins des passagers et aux prestataires de services.
- 6) L'extension des parkings voitures destinés à l'accueil des passagers (voitures particulières, transports en commun, voitures de location etc. ...).
- 7) Extension des bâtiments liés à l'aviation générale et à ses services ;
- 8) L'adaptation du chenal d'accès à l'aéroport pour les bateaux.

La Marina d'Apooiti :

La marina d'Apooiti est le siège d'activités charter source potentielle d'emplois.

L'emprise de la zone d'une superficie de 41092 m² permet le maintien des activités existantes tout en essayant de dégager quelques terrains supplémentaires pour donner quelques possibilités d'extension de l'activité.

Un transfert de logements existants et l'abandon d'un aménagement prévu sur un remblai en bord de mer sont proposés.

La nouvelle école d'Apooiti :

Apooiti est un village à fort potentiel de développement qui est doté d'une école implantée sur deux terrains de part et d'autre de la route d'accès (cantine et classes). L'emprise foncière actuelle est jugée insuffisante pour une reconstruction ou une extension.

Il est donc proposé de déplacer l'école vers l'intérieure de la baie sur un terrain plus vaste (superficie 10892 m²).

Il est proposé que le terrain actuel de l'école soit à terme reconverti au profit d'un espace public collectif.

La zone du lycée, du L.E.P. et du stade :

L'actuel lycée est aujourd'hui implanté sur une parcelle sans réserve foncière.

L'état de vétusté des bâtiments va à terme nécessiter une rénovation et/ou une reconstruction de tout ou partie du lycée.

Pour permettre la mise en œuvre de ce chantier, il est proposé de réserver des terrains mitoyens.

Il est également proposé dans le cadre du tracé des nouvelles routes dans la commune de modifier le plan actuel de circulation.

Le déplacement de l'école primaire Vaitahe permet à terme le tracé d'une nouvelle route avec un nouveau carrefour.

Les terrains ainsi libérés sont proposés en priorité pour l'extension du lycée professionnel et le réaménagement des abords du stade.

L'emprise globale de cette zone est de 156980 m².

La zone dite de la " piscine" :

Implantée du le remblai du bord de mer, d'une emprise de 45505 m², elle est destinée à recevoir des activités de plein air et/ou culturelles voulues par la commune.

Une piscine d'eau de mer, un skate parc, un chapiteau y sont déjà en service, ils seront dans le cadre d'un programme globale intégré à l'aménagement du terrain.

La marina du centre ville :

D'une emprise de 56569 m², la marina est destinée à accueillir des entreprises de location de voiliers, mais aussi des bateaux appartenant aux habitants de l'île.

Les pêcheurs ont été récemment intégrés au développement de la zone.

Implantée en front de mer, la commune souhaite que les aménagements soient faits dans un cadre global de type village de pêcheurs pour donner à l'ensemble une harmonie et aux usagers.

La maintenance ou l'entretien des bateaux y sont proscrits.

Le pôle de santé et d'administration :

L'hôpital régional actuel souffre d'un manque d'espace et d'un état de vétusté qui ont amené la commune et le Pays à prévoir des réserves foncières à proximité pour permettre une "rénovation/reconstruction" tout en poursuivant l'offre de soins.

L'actuelle activité administrative présente dans la zone est maintenue voir développée en fonction des besoins des collectivités.

Des remembrements éventuels des parcelles sont à envisager pour une meilleure gestion des sols (Superficie proposée : 44261 m²).

La création de nouvelles voies de circulation est prévue pour améliorer l'accès des personnes aux services.

Le pôle administratif (commune/Pays) :

Regroupant des services de la commune et du Pays, il offre une emprise maîtrisée destinée à répondre aux besoins actuels ou futurs avec une hypothèse de reconstruction sur site des bâtiments actuels en cas de nécessité.

Superficie 48732 m².

Le port commercial :

D'une emprise de 24281 m², il reprend l'ensemble des espaces actuellement dédiés à cette activité avec une possibilité d'extension à l'Est.

Le cimetière de Vaitaporo :

La commune possède un cimetière et elle prévoit de réserver des emprises supplémentaires pour limiter les risques de conflits en cas de vis à vis. Une extension des emprises destinées aux inhumations est proposée pour prendre en considération les besoins futurs.

Superficie 163753 m².

L'espace environnementale :

Le site dit de Tepua couvre une superficie de 29476 m² qui intègre l'actuel site de dépôt des déchets avec des emprises complémentaires destinées à l'amélioration de la gestion du site et de sa futur restauration.

La création d'une emprise destinée à recevoir les déchets issus de la déconstruction d'ouvrages et au conditionnement des déchets recyclables y est prévue.

Un aménagement paysager des abords des sites est prévu ce qui justifie l'emprise du projet.

Chapitre : 5**Zone d'activités secondaires**Définition :

Une zone d'activités secondaires est réservée au groupement d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts dont le voisinage n'est pas désirable dans les zones d'habitat.

OBJECTIF :

La zone US du Plan général d'Aménagement de la commune d'Uturoa est destinée à la constitution des réserves foncières nécessaires à la construction de la nouvelle centrale électrique, mais aussi au maintien des zones d'activités existantes dans le cadre de lotissements (Uturaerae, Tahina) ou installées en zone urbaine (Tiare).

LES MOYENS :

La zone dite de Motutapu est en priorité réservée pour accueillir la centrale électrique qui viendra en remplacement des actuelles installations du centre ville.

A terme il est possible d'imaginer une distribution étendue aux deux autres communes de l'île si l'évolution des conditions de concession le permet.

L'alimentation de l'île de Tahaa est techniquement réalisable.

Le choix du site s'est effectué en fonction de plusieurs critères, à savoir :

- Isolement des installations par rapport aux zones habitées ;
- Possibilité de recul par rapport au lagon ou à la route de ceinture pour limiter l'impact visuel des constructions ;
- Proximité des principaux points de consommation (centrale, aéroport, ville) ;
- Mise en sécurité des installations face aux risques naturels (montée des eaux du lagon, crue de rivière etc. ...)
- Possibilité d'alimenter à terme l'île de Tahaa par la pose d'un câble sous le lagon ;
- Desserte directe à partir de la route de ceinture ;
- Possibilité d'implanter à proximité des installations complémentaires (dépôt d'hydrocarbures, par à matériel pour l'entretien et la pose de réseaux etc. ...).

En complément de l'installation de la centrale électrique communale, il est prévu la construction de locaux techniques et l'installation des réserves en matériels nécessaires à la construction ou à l'entretien des réseaux par l'exploitant.

L'installation d'activités supplémentaires est envisagée sur les espaces périphériques des principales installations.

La zone de Uturaerae reprend l'emprise existantes, son objectif et d'accueillir les entreprises liées à l'entretien des navires ou à leur construction.

La zone de Tahina est destinée à recevoir des entreprises mais également des commerces sous réserve du respect du cahier des charges.

Il est créé une zone autour d'entreprises existantes installées en zone urbaine (ancien cinéma Tiare) afin de les protéger d'éventuels recours de riverains.

Chapitre : 6**Zone touristique - UT**Définition :

Une zone touristique protégée est destinée exclusivement à l'implantation d'activités touristiques majeures telles que des hôtels, des clubs, des centres de loisirs, etc. ..., et leurs annexes.

Sont tolérées les activités agricoles à titre provisoire, mais sans infrastructures ou construction, ainsi que l'habitat nécessaire au fonctionnement et à la surveillance des activités touristiques, ainsi que celui des propriétaires.

OBJECTIF :

La zone UT du plan général d'aménagement de la commune d'Uturoa est destinée à protéger et favoriser de l'activité hôtelière dans le secteur de la baie de Tepua sur un site existant et sur de nouvelles terres.

LES MOYENS :

Implantée principalement autour d'infrastructures existantes elle vise à permettre leur protection et leur rénovation dans le cadre d'un programme de reprise de l'activité.

Elle représente une superficie totale d'environ 92 a 12 ca, non comptée l'emprise sur le domaine public maritime.

Destinée également à protéger l'environnement de la zone elle détermine un périmètre de protection rapproché capable de garantir l'unité architecturale des bâtiments.

L'implantation de bungalows sur le lagon est limitée à un usage d'hôtellerie classée.

Une seconde zone implantée sur la côte Ouest s'appuie sur un établissement existant (Sunset-Beach) et propose de créer de nouveaux réceptifs et de nouvelles activités en fonction de programmes qui restent à définir.

D'une superficie de 782082 m², les terrains sont orientés à l'Ouest pour bénéficier du couché de soleil, la marina d'Apooiti et l'aéroport en sont proches.

L'extraction de matériaux sur le site pour la construction des infrastructures est interdite pour garantir son intégrité.

Toute exploitation ou présence humaine devra se faire dans le cadre d'un respect du milieu naturel, l'enfouissement ou le dépôt de déchets seront en particulier totalement interdit.

Chapitre : 8**Zone de futur urbanisation - NA****Définition :**

Cette zone naturelle est destinée à être urbanisée de façon organisée à plus ou moins long terme sous la forme d'une zone d'aménagement concertée ou lors de réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ultérieurement ces zones impropres à l'urbanisation sont interdites.

OBJECTIF :

La zone NA est destinée à une future urbanisation dans le cadre d'opérations globales (lotissements).

Les constructions y sont réalisées dans le cadre de programmes d'aménagements qui intègrent l'ensemble des problématiques liées à l'équipement et à la desserte de ces nouveaux quartiers.

Les règles de construction qui sont proposées reprennent celles de la zone UC qui sera à terme la classification retenue pour leur gestion.

LES MOYENS :

Constituée de plusieurs de deux emprises, elle est implantée sur les hauteurs de la baie d'Apooiti et sur les flancs du mont Tapioi pour l'une et sur les hauteurs de la baie de Tepua jusqu'au quartier Vaitaporo.

Son urbanisation se fait au travers d'un réseau routier qui propose un bouclage des routes existantes.

Des itinéraires de liaisons entre les vallées sont proposés pour permettre la mise en place d'itinéraires bis qui permettent aux habitants de se déplacer dans la ville vers les équipements publics sans passer par la route de ceinture.

Les activités à l'intérieure de cette zone sont encouragées dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat.

La végétation existante est progressivement remplacée par des arbres adaptés au milieu urbain, le dépôt de plans paysagers est obligatoire dans le cadre de l'instruction des dossiers.

L'urbanisation de ces zones à l'intérieur de la commune s'accompagne de mesures visant à gérer l'écoulement des eaux de ruissellement en aval.

Chapitre : 8**Zone agricole protégée - NCA****Définition :**

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

Elle est destinée à recevoir toutes les activités et exploitations liées à l'agriculture, l'élevage et l'aquaculture.

Est seulement tolérée la construction des bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles, d'élevage et d'aquaculture et des habitations nécessaires à ces exploitations.

OBJECTIF :

La zone NCA du plan général d'aménagement de la commune de Uturoa est destinée à la protection de l'agriculture dans la commune. Elle répond à l'attente des exploitants actuels et à la volonté communale.

LES MOYENS :

Constituée de plusieurs zones situées à Uturaerae, Apooiti, près du mont Tapioi et Tepua, la zone agricole proposée préserve les principales terres agricoles en exploitation de la commune.

Destinée à la pratique d'une agriculture à faible mécanisation à cause de son relief prononcé, la création d'élevages industriels y sera interdite.

L'urbanisation du littoral de la commune et le manque de recul des terres agricoles par rapport à ces zones sont incompatibles avec la présence d'élevages industriels dans ces zones.

La protection des terres agricoles est accompagnée par une politique de mise à disposition de terrains constructibles pour les agriculteurs en limite de zone.

Encaissées et traversées par des ruisseaux, ces vallées sont potentiellement dangereuses face aux risques naturels (crues et glissements de terrains). L'implantation de constructions dans ces zones est de nature à exposer les populations face à ces dangers.

La valorisation de ces terres s'accompagnera par la création de pistes agricoles destinées à la desserte des exploitations et à l'évacuation des productions.

La mise en oeuvre de lotissements agricoles est possible, mais sans qu'il soit prévu d'y installer des constructions et ce pour éviter les risques de détournement de l'objectif principal, à savoir le développement de l'agriculture.

Chapitre : 9**Zone de site protégé - NDb****Définition :**

Une zone de site protégé est destinée à la conservation d'un site naturel ou urbain et à sa protection. Cette protection peut être plus ou moins restrictive.

Sont réglementées ou interdites toutes les installations ou constructions de quelque nature que ce soit.

OBJECTIF :

La zone NDb du plan général d'aménagement de la commune de Uturoa est destinée à la conservation des paysages et à la protection des sols contre l'érosion.

Elle permet aussi de protéger les zones d'habitats des risques de mouvements de terrains en limitant les terrassements sur les zones à fortes pentes.

Elle est également destinée à la préservation des îlots rattachés à la commune.

LES MOYENS :

Constituée de plusieurs emprises, elle est implantée dans les vallées ou quartier de Tepua, du Tapioi, de Tahina, de Mana et d'Apooiti.

Limitrophe de la zone naturelle NCA, de la zone NCF des zones urbaines elle assure une transition entre les espaces protégés et les zones urbanisées.

Implantée dans des zones au relief prononcé ou dans des secteurs à risques, il y est recherché des moyens de limiter l'érosion des sols par le maintien de la végétation existante.

La présence et l'activité humaine y est acceptée sous réserve de laisser au site son caractère naturel.

L'exploitation des ressources naturelles y est possible sous réserve qu'elle se limite à une activité artisanale et qu'elle soit compatible avec la politique de maintien du caractère naturel de la zone.

La construction d'ouvrages techniques y est possible sous réserve de mesure de compensation visant à favoriser l'intégration dans le site et l'érosion des sols.

Trois îlots rattachés à la commune sont également concernés par ce classement.

Fragiles et exposés aux aléas naturels ils sont destinés à une fréquentation humaine limitée diurne.

La végétation fragile y est protégée, l'abattage d'arbres ou le nettoyage de la végétation font l'objet d'un programme de gestion validé par le service du développement rural dans le cadre du respect de cet objectif.

Chapitre : 10**Zone forestière - NCF****Définition :**

Une zone forestière est destinée à la protection et à la mise en valeur de l'espace boisé ou à l'exploitation agricole, d'élevage ou forestière, à l'exclusion de toute autre activité.

OBJECTIF :

La zone NCF du plan général d'aménagement de la commune de Uturoa est destinée à la protection du massif forestier existant, à sa mise en valeur et à la mise en place de programmes complémentaires de reboisement.

LES MOYENS :

Située sur les terrains les plus hauts de la commune, elle regroupe la presque totalité des plantations existantes.

Bordée sur sa partie supérieure par la zone naturelle NDF, elle touche en partie basse les zones agricoles ou naturelles de la commune.

Son implantation sur la limite de commune côté Tumaraa permet une continuité du massif et une cohérence dans la définition des emprises des zones.

Constituée de terrains de moyenne altitude, le massif forestier existant doit être progressivement exploité. Coupes d'entretien, d'éclaircie et abattage d'arbres à maturité seront dans les prochaines années source de création d'activités et de richesse sur l'île.

Cette exploitation exigera la remise en état des pistes forestière créées pour la mise en place des plantations.

Ces pistes destinées à l'exploitation du massif par les services territoriaux favorisent également la gestion et la prévention de l'écoulement des eaux dans les bassins versants.

La valorisation de cette moyenne montagne doit également s'accompagner d'une reprise de la plantation d'arbres d'ébénisterie dans certains secteurs.

L'implantation d'infrastructures y est volontairement limitée, la protection des paysages et des sites étant également une volonté de la commission d'élaboration du plan général d'aménagement.

L'accès sous conditions à ces forêts doit permettre le développement de l'activité touristique.

La création de circuits de randonnées placés sous la responsabilité des collectivités est proposée pour éviter les conflits avec les propriétaires privés.

Chapitre : 11

Zone de site protégé - NDF

Définition :

Une zone de site protégé est destinée à la conservation d'un site naturel ou urbain et à sa protection. Cette protection peut être plus ou moins restrictive.

Sont réglementées ou interdites toutes les installations ou constructions de quelque nature que ce soit.

OBJECTIF :

La zone NDF du plan général d'aménagement de la commune de Uturoa est destinée à la protection de la faune et de la flore naturelles présentes sur terrains les plus hauts de la commune.

La conservation du paysage est également recherchée au travers de ce classement.

LES MOYENS :

Située en altitude, elle comprend le mont OROTAIO et une partie des montagnes et crêtes les plus hautes de la commune.

La protection de la faune et de la flore originelle est recherchée par des mesures de protection du milieu existant.

L'introduction d'espèces végétales y est interdite, ainsi que la présence d'animaux domestiques.

L'activité humaine y est fortement limitée, à l'exception des randonnées pédestres sur les circuits autorisés et des activités liées au tourisme.

La protection des paysages naturels est recherchée, les implantations ou interventions humaines y seront principalement limitées aux activités touristiques et activités archéologiques, elles feront l'objet de prescriptions visant à assurer la restauration rapide des sols et la repousse de la végétation.

Dans la mesure où des actions antérieures au présent règlement auraient détérioré un site ou un paysage, des opérations de remise en état seront entreprises.

L'accès à cette zone sera soumis au respect du milieu naturel qui passera par l'interdiction de laisser des déchets dans les zones ouvertes au public.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

COMMUNE DE UTUROA

POLYNÉSIE FRANÇAISE



PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

COMMUNE DE UTUROA

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Définition des termes techniques employés.

<u>Accès</u>	: point d'entrée des véhicules sur une propriété.
<u>Acrotère</u>	: élément verticale de toiture en bordure d'une toiture terrasse.
<u>Alignement</u>	: ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.
<u>Architecture Polynésienne</u>	: architecture mettant en œuvre des matériaux naturels locaux pour la couverture (niau ou pandanus) ou les murs et faisant référence à des formes utilisées par les polynésiens pour construire leur habitat.
<u>Architecture tropicale</u>	: architecture faisant appel à une typologie d'éléments (vérandas, frises, corniches ...), de matériaux, de couleurs, de formes et de proportions adaptés à un milieu tropical humide permettant la conception de bâtiments adaptés au mode de vie (recherche de fraîcheur, d'aération naturelle ...).
<u>Bande de roulement</u>	: voir chaussée.
<u>Chaussée</u>	: zone de circulation des véhicules piétons ou usagers de la voie.
<u>Clôture</u>	: ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.
<u>Construction</u>	: ensembles des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage.
<u>Coyaux</u>	: pièce de charpente ajoutée aux chevrons, dans leur partie basse, pour adoucir la pente d'un versant de toit.
<u>Desserte</u>	: qui permet l'accès à une propriété.
<u>Distance</u>	: mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment
<u>Domaine public routier communal</u>	: ensemble des routes et voiries publiques communales.
<u>Domaine public routier territorial</u>	: ensemble des routes et voiries publiques territoriales.
<u>Domaine public fluvial</u>	: ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public maritime</u>	: ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public communal</u>	: ensemble des espaces publics qui sont propriétés de la commune et ouvert au public.
<u>Domaine public territorial</u>	: ensemble des espaces publics qui sont propriétés du territoire et ouvert au public.
<u>Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)</u>	: droit d'acquérir une propriété par expropriation, à défaut d'accord amiable.
<u>Emprise au sol</u>	: voir surface construite.
<u>Emprise (voirie)</u>	: largeur maximale d'une voirie, comprenant la chaussée, les fossés, les accotements ...
<u>Etablissement classé</u>	: qui figure dans la nomenclature (liste) des installations soumises à autorisation ou déclaration de la délégation à l'environnement pour son installation et son exploitation.
<u>Etablissement recevant du public (E.R.P.)</u>	: bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).
<u>Etage</u>	: ensemble des pièces situées à une altitude supérieure à celle du terrain.
<u>Exproprier</u>	: déposséder quelqu'un de sa propriété avec indemnité.

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

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

Le plan général d'aménagement (P.G.A.) s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Uturoa.

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

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

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

2 - Les règles de ce P.G.A. se substituent aux règles de tout plan d'aménagement ou d'urbanisme antérieurs applicables au même territoire.

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

4 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du P.G.A. de la commune d'Uturoa ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan (article D.114-1 du code de l'aménagement).

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

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

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

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

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

3 - Le territoire couvert par le P.G.A. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur les plans de zonage (réf. : 58 et 58-1).

Les zones sont réparties en onze (11) zones ou secteurs, à savoir :

- 1) Zone UA, centre ville à forte densité ;
- 2) Zone UB de moyenne densité ;
- 3) Zone UC hors agglomération ;
- 4) Secteur d'équipement UE ;
- 5) Zone d'activités secondaires US ;
- 6) Zone touristiques UT ;
- 7) Zone NA dite de future urbanisation ;
- 8) Zone NCA, zone agricole protégée ;
- 9) Zone NDb
- 10) Zone forestière NCF ;
- 11) Zone NDF ;

4 - Figurent sur le plan n°58-2, les réserves d'emprises, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi que les différents périmètres de préemption (communal et Pays).

Article 5 : Adaptations mineures.

Des adaptations mineures des articles 3 à 13 du titre II relatifs aux règlements des zones rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Elles peuvent l'être également pour des projets de construction de formes architecturales traditionnelles. Elles font dans tous les cas l'objet d'un avis motivé du Maire d'Uturoa.

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

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

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires.

La pose et l'installation de panneaux publicitaires dans la commune sont réglementées et devront se conformer au cahier des charges communal.

Dans l'attente de la mise au point du document la pose et l'installation de panneaux publicitaire dans la commune devront faire l'objet d'une demande préalable en mairie.

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

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune d'Uturoa est composé de cinq (5) pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n°1, Rapport de présentation ;
- pièce n°2, Règlement ;
- pièce n°3, Plan de zonage n°58 de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000^{ème} ;
- pièce n°4, Plan de zonage n°58-1 à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°5, Plan n°58-2 des emprises réservées et droits de préemption, à l'échelle 1/5000^{ème} ;

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

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

Une distinction est faite entre les routes de l'agglomération et les routes hors agglomération.

Collecte des eaux de ruissellement (égout) :

En centre ville le ramassage des eaux de surface des routes est conçu en souterrain.

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

Fossés :

La mise en place de fossé maçonné est recommandé en zone urbaine, les fossés en terre sont limités aux zones peu habitées ou faciles d'accès pour les équipes d'intervention.

Trottoirs :

L'aménagement de trottoirs le long des itinéraires fréquentés régulièrement par des enfants (près des écoles), des piétons est recommandé, la largeur minimale de ces espaces est de 2,50 m. La mise en place de mobilier urbain est recommandée le long des itinéraires les plus fréquentés par des piétons (bancs, poubelles).

Bande de roulement :

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

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

Aménagement des voies :

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

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 m de longueur, sauf si les conditions topographiques l'imposent.

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

Tableau 1 : Recommandations pour la normalisation des voiries et des équipements annexes, commune d'Uturoa.

Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Egout	Fossé
Voies territoriales						
	R. de C. en agglomération	12 mètres	7,00 m	Oui	Oui	Oui ¹
	Route du front de mer	14 mètres	7,00 m	Oui	Oui	Non
	R.C. hors agglomération	12 mètres	6,00 m	Non	•	Oui
	R. de C. Tahina	20 mètres	6,00 m	Oui	•	Oui
	R. de C. Tahina et Aéroport	20 mètres	6,00 m	Non	•	Oui
Voies communales						
		12 mètres	7,00 m	Oui	•	Oui
		12 mètres	6,00 m	Oui	Oui	
		12 mètres	6,00 m	Oui	Oui	
		10 mètres	6,00 m			
		8 mètres	6,00 m			
Voies privées						
	un à 5 logements	5 mètres	3,50 m			
	5 à 10 logements	6 mètres	5,00 m			
	10 à 20 logements	8 mètres	6,00 m			
	20 à 50 logements	10 mètres	7,00 m			

¹ En maçonnerie

	50 logements et plus	12 mètres	7,00 m			
Voies diverses						
	Chemin d'exploitation	8 mètres				
	Chemins ruraux	8 mètres				
	Sentiers de randonnées	3 mètres				
	Accès à la mer					

Article 10 : Stationnement.

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

En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur doit reporter sur un autre terrain situé dans le voisinage immédiat les places de stationnements manquantes, en apportant la preuve, soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement.

A défaut de cette solution, il devra s'engager à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

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

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

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

Normalisation des places de stationnement.

Pour le calcul des aires de stationnement (circulations comprises), on retiendra une surface de 25 m² par véhicule particulier pour le calcul de leur emprise. Les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement sont 2,50 m x 5,00 m.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage, avec aires de manœuvre connexes sera déterminé en fonction des recommandations suivantes :

- deux places pour un logement ;
- une place pour 30 m² de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerce, équipements, ateliers ...) ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour trois chambres d'hôtel ;
- une place pour deux lits d'hospitalisation ;
- une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises ;
- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement.

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

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

La conception des aires de stationnement intègre la mise en place d'arbres haute tige qui assure un ombrage naturel des véhicules.

Article 11 : Collecte des ordures ménagères et déchets.

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

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

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

Des aires de dépôt horizontales sont aménagées pour recevoir les containers à l'extérieur et permettre une collecte aisée en cas de fortes pentes par les employés chargés de leur manutention.

En dehors des heures de collecte, les bacs sont placés dans les espaces aménagés, hors de la vue des passants et en dehors de l'espace public.

Article 12 : Servitudes.

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

1) - Eau.

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

2) - Electricité.

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

3) Télécommunications.

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

Article 13 : Ouvrages techniques d'intérêt public.

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

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

La mise en commun des installations est demandée aux opérateurs pour éviter la prolifération des installations.

Une distance minimale de cinquante (50) mètres est laissée entre les antennes et les lieux recevant du public dit sensibles (enfants de moins de 15 ans, malades ou en convalescence, personnes âgées etc. ...).

Une charte de bonne conduite établie par les services techniques de la commune est signée par les opérateurs voulant s'installer dans la commune.

Article 14 : Droit de préemption.**Commune :**

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

Pays :

Un droit de préemption est institué au profit du Pays sur l'ensemble du territoire de la commune d'Uturoa dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

Sont exclus du droit de préemption :

- Les biens immobiliers faisant l'objet d'une donation, d'une succession ou d'une transmission à ses descendants ;
- Les immeubles appartenant aux organismes de logements sociaux (OPH...) ;
- Les fonds de commerce ;
- Les lots de copropriété (d'habitation et/ou professionnel) ;

Article 15 : Développement durable.**Energie solaire :**

Le développement de la production d'énergie (électricité) solaire à partir de panneaux est encouragé, sous réserve que leur installation soit compatible avec l'équilibre du réseau.

La production d'eau chaude à partir de chauffe eau solaire est encouragée pour tout type de projets, quelle que soit la zone d'implantation.

Eau :

La commune entend favoriser toutes les mesures qui viseront à réduire ou limiter la consommation d'eau.

A ce titre la récupération des eaux de pluie est encouragée, de même que la pose d'appareils (sanitaires et ménagers) qui favorisent ou limitent la consommation.

La mise en place de forages ou captages privés est interdite, l'exploitation de la ressource est réservée à la commune dans l'intérêt général des populations, pour éviter la multiplication des opérateurs et limiter les risques de prélèvements excessifs.

Vent :

L'installation d'éolienne est possible sous réserve que leur localisation fasse l'objet d'une étude particulière qui démontre un impact visuel acceptable, un niveau sonore compatible avec le voisinage, un gain réel pour la collectivité avec une production significative (durée et puissance).

Antennes de télécommunication :

La commune demande que le développement des télécommunications soit géré de manière à limiter les impacts (visuel et sanitaire).

A ce titre les opérateurs qui opèrent sur le territoire communal s'engagent sur une convention de partenariat avec la commune qui fixe les conditions d'installation des pylônes (mise en commun des sites entre opérateurs, distance minimale à respecter par rapport aux établissements recevant du public, impact visuel limité etc. ...).

Transport public :

Le principe d'un développement du transport en commun sur l'île de Raiatea est inscrit dans les objectifs de la commune. L'aménagement des routes, des lieux fréquentés par le public et de tous les sites ouverts recevant des visiteurs, se fait en intégrant l'accès des véhicules destinés à cet usage.

Déplacement des piétons :

La sécurisation des piétons sur les routes dans les zones urbaines (UA, UB et UC), qu'elles soient publiques ou privées est une priorité.

Des espaces aménagés ou réservés sont conçus pour permettre une mobilité des personnes voulant se rendre à pied dans les écoles, magasins, services publics et équipements recevant du public.

La création d'un espace partagé en centre ville est envisagé pour permettre aux visiteurs de trouver leur place quant ils débarquent des bateaux de croisières en escale.

Déplacement doux :

La commune veut promouvoir les déplacements alternatifs dits aussi doux sur son territoire lorsque cela est possible.

A ce titre il est proposé la construction d'une piste cyclable à double sens de circulation qui assure la desserte de la côte Ouest de la ville.

Déchets :

La collecte des déchets ménagers est organisée pour permettre un traitement des volumes produits par les habitants de la commune.

Pour ce faire l'accès aux quartiers permet aux camions de collectes d'accéder aux à chaque maison, des aires de retournement sont prévues, lorsque les routes sont en impasse.

Le traitement des déchets verts à domicile est encouragé pour la fabrication de compost afin de diminuer le coût de cette filière.

Les déchets industriels sont gérés à travers des entreprises spécialisées en fonction de la nature des déchets.

Le recyclage des matériaux de démolition, des matériaux issus des chantiers de constructions sont recyclés après stockage sur des emprises réservées à cet effet.

Matériaux :

La commune entend favoriser l'installation de carrière de roches massives destinées à la fabrication d'agrégats.

L'extraction de matériaux alluvionnaires dans les propriétés privées en zone urbaine n'est pas souhaitée. Ce type d'activité est susceptible de porter atteinte à la ressource en eau et favorise la création de zones insalubres dangereuses pour la santé des habitants.

L'extraction de matériaux en rivière est interdite car jugée dangereuse pour l'équilibre du milieu naturel.

Est autorisé le curage dans le cadre d'opérations ponctuelles sous réserve que les matériaux extraits ne soient ni vendus ni exportés loin du milieu d'où ils sont issus.

Article 16 : Réseaux publics ou privés.

Il est recommandé, afin de protéger les paysages de la commune et d'assurer une meilleure protection des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications en cas de cyclone que les réseaux qu'ils soient publics ou privés soient conçus en souterrain, lorsque cela est possible.

Article 17 : Protection des points de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine.

Il est instauré des servitudes de protection dit de périmètres éloignés autour des points de prélèvement d'eau, que ce soit des captages au fil de l'eau, des forages ou des captages de sources.

Les recommandations liées aux mesures de protection sont celles définies par l'hydrogéologue responsable de leur étude. Elles sont susceptibles d'évolution en fonction de la connaissance des risques et de la nature des interventions humaines.

Leur mise en œuvre est placée sous la responsabilité du service responsable du réseau d'alimentation en eau potable.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Chapitre : 1

Zone UA (Centre ville)

Définition :

La zone UA correspond au centre ville de la commune. Les immeubles y sont implantés en bande à l'intérieur d'îlots délimités par des voiries, le nombre de niveau y est variable en fonction de son implantation par rapport à la route dite de ceinture (de R+1 à R+2).

La mixité sociale et la mixité d'usage y est recherchée pour offrir un cadre de vie agréable aux résidents et aux visiteurs venus des communes avoisinantes ou aux visiteurs venus de l'étranger.

La mise en place d'une galerie piétonne est obligatoire, elle permet d'assurer une protection des personnes et des biens en saison chaude et en saison des pluies.

La modénature des bâtiments prend en compte les contraintes d'ensoleillement et de pluie pour favoriser le maintien dans de bonnes conditions de vieillissement des peintures, enduits et autres éléments de construction que l'on retrouve sur les façades.

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

Réglementations en vigueur.

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

Réglementations en vigueur.

Article UA.3 : Accès et voirie.

Les parcelles destinées à la construction sont desservies par des voies publiques ou privées et des accès aux voies ouvertes au public dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, un refus étant possible notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 m de long sont aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article UA.5 : Caractéristiques des terrains.

Réglementations en vigueur.

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

Il y a obligation de recul sur alignement à rez-de-chaussée formant galerie couverte le long de toutes les voies et places sur l'emprise de la servitude de passage des piétons.

Cette galerie doit avoir une emprise dans la continuité des galeries existantes par îlots.

D'une emprise minimale de 2 mètres, le sol, en revêtement et profils, doit répondre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la hauteur libre sous poutre ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

La face externe des piliers des galeries doit se trouver normalement en retrait de l'alignement, tout en laissant un passage libre minimal de deux (2) mètres par rapport aux vitrines ou dans la continuité des galeries existantes.

Des aménagements spécifiques peuvent être autorisés en fonction de contraintes de construction, par exemple pour des accès ou entrées à caractère monumental.

Pour les équipements publics liés à l'aménagement d'espaces verts ou les bâtiments techniques l'implantation des constructions est soumise à l'agrément du maire de la commune.

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

Les constructions sont implantées en limite séparatives

Toutefois, lorsque la règle édictée ci-dessus ne peut être respectée, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la façade lui faisant face, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Pour les équipements publics liés à l'aménagement d'espaces verts ou les bâtiments techniques l'implantation est soumise à l'agrément du maire de la commune.

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

Réglementations en vigueur

Article UA.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article UA.10 : Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à R+3 côté montagne de la route dite de ceinture et à R+1 pour les constructions implantées côté mer de la dite route de ceinture.

Article UA.11 : Aspect extérieur.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

La couleur des toitures doit respecter la charte des couleurs adoptées par le conseil municipal.

Article UA.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Article UA.13 : Espaces libres et plantations.

Il est prévu l'installation de bacs et d'espaces dans les étages permettant la mise en place de végétaux sur les façades et dans les espaces communautaires.

Chapitre : 2**Zone UB (Entrées de ville et villages)****Définition :**

Zone urbaine située à l'entrée de la ville, elle est également la base des villages de Apooiti et Uturaerae. Composée essentiellement de maisons individuelles, elle est le siège d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, transformation etc. ...).

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

Réglementations en vigueur.

Article UB.2 : Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

Réglementations en vigueur.

Article UB.3 : Accès et voirie.

Les parcelles destinées à la construction sont desservies par des voies publiques ou privées et des accès aux voies ouvertes au public dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, un refus étant possible notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 m de long sont aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article UB.5 : Caractéristiques des terrains.

Réglementations en vigueur.

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

La construction s'implante à une distance D de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 5 m.

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

Si la pente naturelle du terrain dépasse 15%, la distance D de l'emprise de la voie peut être réduite à 1 m (distance minimale).

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

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

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

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

La contiguïté est possible pour les bâtiments annexes sur deux faces lorsqu'ils sont implantés dans l'angle de la parcelle.

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

Réglementations en vigueur.

Article UB.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article UB.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveau hors sol autorisé est fixé à deux (2), soit R+1 côté mer de la route de ceinture et à trois (3) soit R+2 côté montagne de la route de ceinture.

Article UB.11 : Aspect extérieur.

Les clôtures implantées le long des axes de circulation sont constituées de grillages d'une hauteur maximale de deux (2) mètres, des haies vives sont implantées sur leur face extérieure à l'intérieur des limites de la propriété.

L'installation de murs de clôture côté lagon est interdite.

Article UB.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Article UB.13 : Espaces libres et plantations.

Il est planté un arbre de type haute tige par parcelle, l'imperméabilisation des sols extérieurs en dehors des espaces réservés à la circulation est interdite.

Des dispositifs visant à favoriser l'infiltration des eaux de pluie et/ou de ruissellement sont mis en place après validation de leur emprise par l'autorité en charge de l'instruction du dossier.

Toutes dispositions sont prises pour lutter contre l'érosion des sols ou le parement des talus.

Chapitre : 3**Zone UC (Zone hors agglomération)****Définition :**

Cette zone située hors agglomération a une densité de construction plus faible, les conditions de dessertes des parcelles par les réseaux publics sont à améliorer dans le cadre de programme de travaux à définir. Le couvert végétal naturel y est encore présent et l'aménagement des parcelles doit le prendre en considération.

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

Réglementations en vigueur.

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

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

- 1) La construction de logements en bande au delà de deux logements ;
- 2) Les immeubles de logement collectifs ;

Article UC.3 : Accès et voiries.

Les parcelles destinées à la construction sont desservies par des voies publiques ou privées et des accès aux voies ouvertes au public dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, un refus étant possible notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 m de long sont aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UC.4 : Desserte par les réseaux.

Réglémentations en vigueur.

Article UC.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 600 m².

Ils devront en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 3 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Les parcelles de terre créées à l'occasion de partages dont le rapport d'expertise a été déposé à une date antérieure à la date de la mise en application du présent règlement sont constructibles sous réserve qu'elles aient respectés les règles en vigueur au moment de leur conception.

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

La construction doit s'implanter à une distance D de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 5 m.

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

Si la pente naturelle du terrain dépasse 15%, la distance D de l'emprise de la voie peut être réduite à 1 m (distance minimale) pour les constructions annexes au logement.

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

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

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

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

La contiguïté est possible pour les bâtiments annexes sur deux faces lorsqu'ils sont implantés dans l'angle de la parcelle.

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

Réglémentations en vigueur.

Article UC.9 : Emprise au sol.

Réglémentations en vigueur.

Article UC.10 : Hauteur des constructions.

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

Article UC.11 : Aspect extérieur.

Les clôtures implantées le long des axes de circulation sont constituées de grillages d'une hauteur maximale de deux (2) mètres, des haies vives sont implantées sur leur face extérieure à l'intérieur des limites de la propriété.

Article UC.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Article UC.13 : Espaces libres et plantations.

Il est planté un arbre de type haute tige par parcelle, l'imperméabilisation des sols extérieurs en dehors des espaces réservés à la circulation est interdite.

Des dispositifs visant à favoriser l'infiltration des eaux de pluie et/ou de ruissellement sont mis en place après validation de leur emprise par l'autorité en charge de l'instruction du dossier.

Toutes dispositions sont prises pour lutter contre l'érosion des sols ou le parement des talus.

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

La zone UE est destinée à favoriser l'implantation d'équipement public à créer ou à rénover. Elle permet de réserver des terrains dans le cadre de projet d'intérêt général pour la collectivité qui conduit l'opération. L'habitat y est limité aux seuls besoins du bon fonctionnement de l'équipement.

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

Réglementations en vigueur.

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

Réglementations en vigueur.

Article UE.3 : Accès et voirie.

Réglementations en vigueur.

Article UE.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article UE.5 : Caractéristiques des terrains.

Réglementations en vigueur.

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

Les constructions sont implantées avec un recul minimal de cinq (5) mètres des voies et emprises publiques ou privées.

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

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

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

Réglementations en vigueur.

Article UE.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article UE.10 : Hauteur des constructions.

Réglementations en vigueur.

Article UE.11 : Aspect extérieur.

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures implantées le long des axes de circulation sont constituées de grillages d'une hauteur maximale de deux (2) mètres, des haies vives sont implantées sur leur face extérieure à l'intérieur des limites de la propriété.

Article UE.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Article UE.13 : Espaces libres et plantations.

Un plan paysager permet une intégration des constructions dans le paysage, un soin particulier est apporté pour favoriser un ombrage naturel des parties communes extérieures.

Le traitement des sols extérieurs est conçu pour favoriser l'imprégnation dans la parcelle des eaux de pluie.

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

La zone US regroupe des activités qui ont été créées à l'initiative d'entrepreneurs privés dans des lotissements (Uturaerae et Tahina) ou sur une emprise foncière aménagée en zone urbaine (ancien cinéma Tiare).

Elle est destinée à sécuriser les entreprises en cas de recours des riverains, des cahiers des charges fixent pour deux d'entre eux les conditions d'implantation des constructions.

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

Réglementations en vigueur.

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

Réglementations en vigueur.

Article US.3 : Accès et voirie.

Réglementations en vigueur.

Article US.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article US.5 : Caractéristiques des terrains.

Réglementations en vigueur.

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

En l'absence de règlement propre au lotissement, le plan vertical de la façade doit respecter en fonction de sa hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 5 mètres.

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

En l'absence de règlement propre au lotissement, le plan vertical de la façade doit respecter en fonction de sa hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 5 m.

La contiguïté est possible sur la totalité des limites, sous réserve de la compatibilité des projets par rapport aux règles de sécurité liées au type de l'activité.

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

Réglementations en vigueur.

Article US.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article US.10 : Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions doit respecter les principes suivants, à savoir :

- Uturaerae, R+1 ;
- Tahina, R+2 ;
- Sortie Est de la ville, R+1 ;

Article US.11 : Aspect extérieur.

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

La coloration de l'ensemble des ouvrages devra assurer leur intégration dans le paysage environnant.

La mise en place de mur de clôture côté route est interdite, seul seront acceptés les clôtures en grillage, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, posées sur poteaux.

Article US.12 : Stationnement des véhicules.

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

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

La conception des aires de stationnement doit être conforme aux normes définies à l'article 10 du Titre I du présent règlement.

Article US.13 : Espaces libres et plantations.

Les espaces libres de toute utilisation sont paysagers.

L'entretien des espaces libres est obligatoire, la taille des végétaux et l'évacuation des déchets devront être assurées régulièrement.

Chapitre : 6**Zone UT (Zone touristique protégée)****Définition :**

La zone UT est répartie sur deux territoires bien distincts, le premier situé dans la baie de Tepua est déjà le lieu d'une activité d'hôtellerie dite classée. La commune a la volonté de voir se maintenir sur ce site cette activité qui est jugée comme essentielle dans le cadre de l'ouverture de la commune vers l'extérieur.

Le second site implanté sur la côte Ouest se développe en appui d'un motel existant sur une propriété encore non aménagée. Retenue pour la qualité de son environnement, sa localisation, son orientation cette zone a vocation à recevoir des installations d'envergure, accompagnées éventuellement d'un terrain de golf et programme immobiliers à vocation touristique.

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

Réglementations en vigueur.

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

Les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs, l'habitat en dehors de celui réservé au personnel ou aux propriétaires.

Article UT.3 : Accès et voirie.

Réglementations en vigueur.

Article UT.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article UT.5 : Caractéristiques des terrains.

Réglementations en vigueur.

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

Le plan vertical des façades devra respecter la règle D=H, avec un recul minimal de 3 mètres.

Article UT.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.**Limite séparative du domaine public maritime :**

L'implantation des bâtiments à usage public (restaurant, bar) pourra s'effectuer sans règles minimales de reculs par rapport au domaine public maritime.

Limites séparatives autres :

Le plan vertical des façades devra respecter la règle D=H, avec un recul minimal de 3 mètres.

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

Réglementations en vigueur.

Article UT.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article UT.10 : Hauteur des constructions.

Réglementations en vigueur.

Article UT.11 : Aspect extérieur.**Style polynésien :**

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

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

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

La conception de toitures terrasses béton sera acceptée sous réserve de la mise en place d'acrotères traitées en matériaux naturels.

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

Style tropical :

Pour les bâtiments conçus dans ce style, l'usage de la tôle ondulée est obligatoire, la pente minimale des toitures est fixée à 25% avec possibilité de pente plus faible pour les rives (coyaux).

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

Article UT.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UT.13 : Espaces libres et plantations.

L'aménagement des espaces non bâtis devra privilégier la plantation d'aires gazonnées et de végétaux de type polynésien (plantation de cocotiers) en dehors des zones de stationnement ou de circulation des véhicules.

La totalité des talus créés lors de l'aménagement des sites devra être conçu pour une colonisation rapide des sols.

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

Chapitre : 7**Zone NA (Future zone d'urbanisation)****Définition :**

Cette zone située en zone naturelle est destinées à être urbanisée de façon organisée à plus ou moins long terme à l'occasion, soit d'une modification du P.G.A., soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ultérieurement ces zones impropres à l'urbanisation sont interdites.

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

Réglementations en vigueur.

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

Réglementations en vigueur.

Article NA.3 : Accès et voiries.

Les parcelles destinées à la construction sont desservies par des voies publiques ou privées et des accès aux voies ouvertes au public dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, un refus étant possible notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 m de long sont aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article NA.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article NA.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 600 m².

Ils devront en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 3 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Les parcelles de terre créées à l'occasion de partages dont le rapport d'expertise a été déposé à une date antérieure à la date de la mise en application du présent règlement sont constructibles sous réserve qu'elles aient respectés les règles en vigueur au moment de leur conception.

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

La construction doit s'implanter à une distance D de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 5 m.

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

Si la pente naturelle du terrain dépasse 15%, la distance D de l'emprise de la voie peut être réduite à 1 m (distance minimale) pour les constructions annexes au logement.

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

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

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

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

La contiguïté est possible pour les bâtiments annexes sur deux faces lorsqu'ils sont implantés dans l'angle de la parcelle.

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

Réglementations en vigueur.

Article NA.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article NA.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NA.11 : Aspect extérieur.

Les clôtures implantées le long des axes de circulation sont constituées de grillages d'une hauteur maximale de deux (2) mètres, des haies vives sont implantées sur leur face extérieure à l'intérieur des limites de la propriété.

Article NA.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Article NA.13 : Espaces libres et plantations.

Il est planté un arbre de type haute tige par parcelle, l'imperméabilisation des sols extérieurs en dehors des espaces réservés à la circulation est interdite.

Des dispositifs visant à favoriser l'infiltration des eaux de pluie et/ou de ruissellement sont mis en place après validation de leur emprise par l'autorité en charge de l'instruction du dossier.

Toutes dispositions sont prises pour lutter contre l'érosion des sols ou le parement des talus.

Chapitre : 8**Zone NCA (Zone agricole protégée)****Définition :**

La zone NCA répartie en trois secteurs (Tepua, Apooiti et Uturaerae), elle permet aux agriculteurs de protéger et mettre en valeur les dernières terres cultivables de la commune. Ces zones à forte tradition agricole sont sensibles aux risques naturels (inondations et glissements), l'habitat y est volontairement limité car son implantation y est jugée dangereuse et peut porter atteinte à l'objectif de protection des terres.

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

Réglementations en vigueur.

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 ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les lotissements non destinés à la valorisation de terres agricoles ;
2. - Les constructions à l'intérieur du périmètre des lotissements agricoles ;
3. - L'implantation d'élevages industriels.

Article NCA.3 : Accès et voirie.

Réglementations en vigueur.

Article NCA.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article NCA.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie devra être au moins égale à 5000 m².

Les parcelles de terre créées à l'occasion de partages dont le rapport d'expertise a été déposé à une date antérieure à la date de la mise en application du présent règlement sont constructibles sous réserve qu'elles aient respectés les règles en vigueur au moment de leur conception.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voiries devra respecter un recul minimal de 10 mètres, destiné à préserver toutes possibilités d'aménagement de l'emprise des voies.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives.

Dans la mesure où des activités sont source de nuisance (bruit ou odeur) il sera imposé un recul supplémentaire.

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

Réglementations en vigueur.

Article NCA.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article NCA.10 : Hauteur des constructions.

Réglementations en vigueur.

Article NCA.11 : Aspect extérieur.

La construction pourra être soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ces éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage. Les clôtures en dehors des zones destinées aux animaux devront être constituées de haies vives ou d'un grillage.

Article NCA.12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Article NCA.13 : Espaces libres et plantations.

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

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

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

L'implantation des zones cultivées doit rester compatible avec la bonne tenue des sols. Les techniques culturales sont adaptées à la pente des terrains et au climat.

Chapitre : 9**Zone NCF (zone d'exploitation forestière)****Définition :**

La zone forestière mise en place sur les hauteurs de la commune permet une protection et une mise en valeur des plantations déjà réalisées. Elle offre aux propriétaires la possibilité de poursuivre une mise en valeur de leur propriété en poursuivant la plantation de cultures sous le contrôle et avec l'aide du service du développement rural.

L'activité touristique peut y être présente sous forme de refuges et de sites aménagés pour des thèmes particuliers, accrobranche notamment.

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

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

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

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

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

1. - L'implantation de constructions sous quelques formes que ce soit en dehors de celles prévues à l'article NCF.1

Article NCF.3 : Accès et voirie.

Réglementations en vigueur.

Article NCF.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article NCF.5 : Caractéristiques des terrains.

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 5000 m².

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

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

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 8 mètres pour les limites séparatives.

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

Réglementations en vigueur.

Article NCF.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article NCF.10 : Hauteur des constructions.

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

Les ouvrages techniques ont une hauteur libre à justifier par les contraintes techniques liées à leur usage.

Article NCF.11 : Aspect extérieur.

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

Le style des constructions fait référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical.

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

Les clôtures sont constituées de haies vives.

La couleur des toitures devra respecter la charte des couleurs adoptée par le conseil municipal.

Article NCF.12 : Stationnement des véhicules.

Réglementations en vigueur.

Article NCF.13 : Espaces libres et plantations.

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

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

L'ensemble de ces autorisations sera géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la ressource par la section eaux et forêt du service du développement rural.

Chapitre : 10**Zone NDb (zone protégée moyenne montagne et îlots)****Définition :**

La zone NDb est située en arrière des zones urbaines, sur les flancs des collines et sur les îlots rattachés à la commune.

Exploitées de manière traditionnelle par des agriculteurs, les zones de moyenne montagne sont fragiles et doivent être laissées en l'état, sans terrassement ou implantation de bâtiments.

Des mouvements de terrains d'envergures y ont déjà été recensés, ce qui justifie l'interdiction d'y implanter des constructions ou d'y faire des terrassements non liés à la sécurisation des sites en aval.

Les îlots rattachés sont eux destinés aux activités de plein air sans habitat permanent, leur exposition aux risques de submersion est jugée trop importante.

En cas de construction de bâtiments destinés à l'accueil des touristes sur les îlots, il doit être justifié de la maîtrise et de l'aménagement d'un site sur l'île principale pour assurer le lien logistique.

La végétation présente sur les îlots est protégée car elle est la base de leur maintien face aux éléments naturels.

La fréquentation de ces sites doit être observée car elle est potentiellement source de dégradation du milieu naturel.

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

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

1. - Les constructions à caractère culturel, archéologique, traditionnel ;
2. - Sur les îlots, les constructions liées aux activités touristiques (refuges, abris, bungalows etc. ...).
- 3.- Les ouvrages techniques.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDb.2 suivant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - L'implantation de pylône sur les îlots ;
2. - La construction quelque soit sa destination, à l'exception de celles autorisées à l'article NDb.1 ;
3. - Les terrassements en dehors de ceux liés à des travaux de sécurisation préconisés dans le cadre d'opération visant à réduire les risques naturels ;
4. - L'abattage d'arbres en dehors d'un programme de gestion validé par le service du développement rural.

Article NDb.3 : Accès et voirie.

Réglementations en vigueur.

Article NDb.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article NDb.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour les îlots, est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles, d'une superficie inférieure à 5000 m².

Pour les terrains implantés en moyenne montagne, est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 1500 m².

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

Réglementations en vigueur.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 10 mètres pour les limites séparatives.

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

Réglementations en vigueur.

Article NDb.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article NDb.10 : Hauteur des constructions.

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

Les ouvrages techniques ont une hauteur libre à justifier par les contraintes techniques liées à leur usage.

Article NDb.11 : Aspect extérieur.

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

Le style des constructions devra faire référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical.

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

Les clôtures sont constituées de haies vives.

Article NDb.12 : Stationnement des véhicules.

Réglementations en vigueur.

Article NDb.13 : Espaces libres et plantations.

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

L'ensemble de ces autorisations sera géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la ressource par la section eaux et forêt du service du développement rural.

Chapitre : 11**Zone NDF (Massif forestier)****Définition :**

Implantée dans la haute montagne, en bordure du plateau du mont Temehani, la zone NDF protège la faune et la flore naturelle existante.

L'intervention et l'activité humaine y sont très restreintes.

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

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

1. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique traditionnel ;
2. - Les refuges ;
3. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers ou équestres de randonnées ;
4. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits à l'article NDF.1 ;
5. - L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
6. - L'abattage d'arbres et le nettoyage de la végétation dans le cadre des programmes de gestion, d'entretien des aménagements touristiques ou de lutte contre des pestes végétales ;
7. - L'accès aux véhicules à moteur dans le cadre de missions scientifiques ou techniques sous réserve du contrôle et de l'accord de l'autorité communale.

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

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

1. - Les constructions en dehors de celles autorisées à l'article NDF.1 ;
2. - La mise en place de parcs destinés à l'élevage d'animaux domestiques ;
3. - L'usage et l'accès de véhicules à moteur, sauf autorisation exceptionnelle dans le cadre défini à l'article NDF.1.

Article NDF.3 : Accès et voirie.

Réglementations en vigueur.

Article NDF.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article NDF.5 : Caractéristiques des terrains.

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 5000 m².

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites des chemins et sentiers.

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

Le plan vertical des façades respecte en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 10 mètres pour les limites séparatives.

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

Réglementations en vigueur.

Article NDF.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article NDF.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NDF.11 : Aspect extérieur.

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

Le style des constructions devra faire référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical.

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

Les clôtures sont constituées de haies vives.

Article NDF.12 : Stationnement des véhicules.

Réglementations en vigueur.

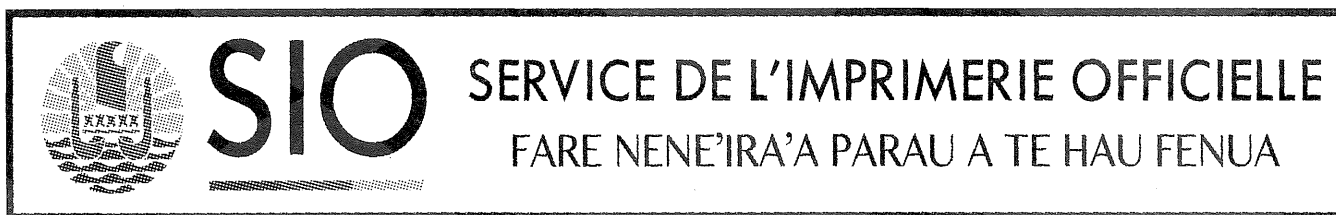
Article NDF.13 : Espaces libres et plantations.

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

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

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

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



**Calendrier de réception des annonces pour publication
au Journal officiel de la Polynésie française pour l'année 2018**

Date du JOFP	Date limite de réception des dossiers
MARDI	JEUDI à 11 h de la semaine précédente
 VENDREDI	 MARDI à 11 h de la semaine en cours

SAUF pour les numéros suivants :

Publication au JOFP		DATE LIMITE de réception des dossiers ⁽¹⁾	Fêtes légales 2018
N°	Date		
1	Mardi 2 janvier	Mercredi 27 décembre à 11 h	Lundi 1 ^{er} janvier (Jour de l'an)
19	Mardi 6 mars	Mercredi 28 février à 11 h	Lundi 5 mars (Arrivée de l'Évangile)
26	Vendredi 30 mars	Lundi 26 mars à 11 h	Vendredi 30 mars (Vendredi saint)
27	Mardi 3 avril	Mercredi 28 mars à 11 h	Lundi 2 avril (Lundi de Pâques)
35	Mardi 2 mai	Mercredi 25 avril à 11 h	Mardi 1 ^{er} mai (Fête du travail)
37	Mardi 8 mai	Mercredi 2 mai à 11 h	Mardi 8 mai (Victoire)
38	Vendredi 11 mai	Jeudi 3 mai à 11 h	Jeudi 10 mai (Ascension)
39	Mardi 15 mai	Mercredi 9 mai à 11 h	Jeudi 10 mai (Ascension)
41	Mardi 22 mai	Mercredi 16 mai à 11 h	Lundi 21 mai (Pentecôte)
52	Vendredi 29 juin	Lundi 25 juin à 11 h	Vendredi 29 juin (Fête de l'Autonomie)
66	Vendredi 17 août	Lundi 13 août à 11 h	Mercredi 15 août (Assomption)
88	Vendredi 2 novembre	Lundi 29 octobre à 11 h	Jeudi 1 ^{er} novembre (Toussaint)
103	Mardi 25 décembre	Mercredi 19 décembre à 11 h	Mardi 25 décembre (Noël)
1	Mardi 1 ^{er} janvier	Mercredi 26 décembre à 11 h	Mardi 1 ^{er} janvier 2019 (Jour de l'an)

⁽¹⁾ Délais susceptibles d'être modifiés en cours d'année.

