

---

# Commune de FAKARAVA

---

## PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT



## Procédure de mise en conformité

(Présentation du dossier en enquête publique)

*Document n° 1/3*

**OBJET :** Enquête publique relative à la mise en conformité du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Fakarava par le reclassement des parcelles cadastrées n° 15 et 16 de la section AB de la zone NCc vers la zone UB, et à l'utilité publique d'un projet de lotissement porté par l'Office polynésien de l'habitat (OPH) sur l'atoll de Kauehi.

**Annexes :** Références réglementaires du Code de l'aménagement de la Polynésie française  
Délibération du conseil municipal n° 42/2025 du 28 octobre 2025  
Compte rendu du Comité d'aménagement du territoire du 6 février 2026  
Extrait du règlement des zones UB et NCc du PGA de la commune de Fakarava

## SOMMAIRE

<b>1. Plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Fakarava et procédure de mise en conformité</b>	<b>3</b>
<b>2. Rôle du commissaire enquêteur</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Procédure à l'issue de l'enquête publique</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Projet de mise en conformité du PGA de la commune de Fakarava</b> .....	<b>4</b>
<i>A. Projet de lotissement porté par l'OPH sur l'atoll de Kauehi</i> .....	<i>4</i>
<i>B. Justification du caractère d'utilité publique</i> .....	<i>7</i>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>9</b>

## **1. Plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Fakarava et procédure de mise en conformité**

Le Plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Fakarava a été rendu exécutoire par l'arrêté n° 976/CM du 12 juillet 2007. Sa révision a ensuite été approuvée par l'arrêté n° 1422/CM du 26 septembre 2016.

Le 28 octobre 2025, le conseil municipal de la commune de Fakarava a délibéré afin d'engager une procédure de mise en conformité de son PGA.

La procédure de mise en conformité, conformément à l'article D.113-8 du Code de l'aménagement de la Polynésie française (CAPF), s'applique « *lorsqu'une opération d'intérêt général, dont la réalisation relève du territoire ou de l'Etat ou d'un de leurs établissements publics, n'est pas compatible avec un plan d'aménagement approuvé, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable avec le ou les conseils municipaux concernés aux fins de déterminer les aménagements à apporter au dit plan...* »

Conformément à la réglementation, la procédure de mise en conformité objet de la présente enquête publique a donc tout d'abord été approuvée par le conseil municipal avant d'être soumise à l'avis du Comité d'aménagement du territoire (CAT).

A la suite de l'avis favorable du CAT, le projet de mise en conformité du PGA est désormais soumis à enquête publique par arrêté du Président de la Polynésie française ou, par délégation, du ministre en charge de l'aménagement.

## **2. Rôle du commissaire enquêteur**

Un commissaire enquêteur est désigné afin d'assurer le bon déroulement de l'enquête publique et de tenir des permanences aux jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Durant ces dernières, il apporte des éclairages au public, facilite la compréhension du projet et accompagne les personnes souhaitant formuler des observations dans le registre d'enquête. Il veille également au respect de la procédure ainsi qu'à la bonne information du public.

Enfin, en tant que tiers indépendant, il a pour mission de rendre un avis motivé et impartial sur le projet, à l'issue du recueil des observations du public et de l'examen du dossier.

## **3. Procédure à l'issue de l'enquête publique**

A compter de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport à la Direction de la construction et de l'aménagement (DCA).

A la suite de la remise du rapport du commissaire enquêteur, des modifications pourront éventuellement être apportées au projet de mise en conformité du PGA au regard des observations et doléances recueillies durant l'enquête.

Le projet sera ensuite soumis au conseil municipal afin qu'il rende son avis final par délibération, avant d'être finalement présenté en Conseil des ministres, pour approbation par arrêté.

Une fois le projet de mise en conformité approuvé, la publication au Journal officiel de la Polynésie française rendra exécutoire le projet de mise en conformité du PGA de la commune de Fakarava.

#### **4. Projet de mise en conformité du PGA de la commune de Fakarava**

La présente procédure de mise en conformité vise à modifier le PGA de la commune de Fakarava afin de permettre la réalisation d'un projet de lotissement social, qui sera réalisé par l'Office polynésien de l'habitat (OPH) sur l'atoll de Kauehi, parcelles cadastrées AB15 et AB16 ;

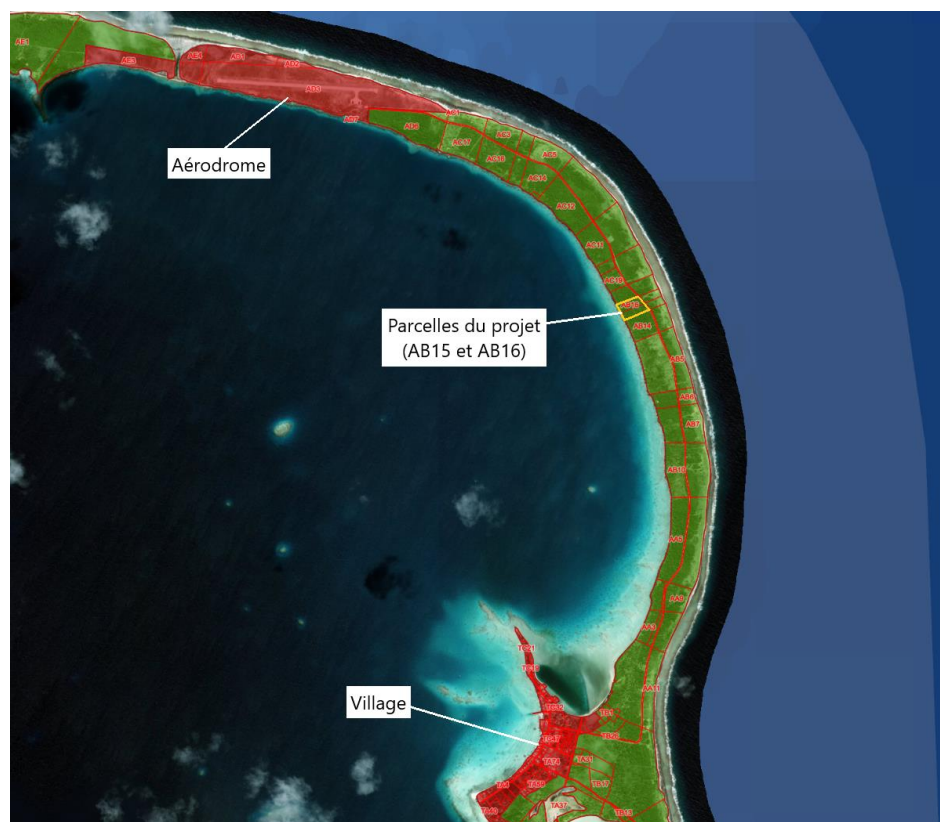
##### *A. Projet de lotissement porté par l'OPH sur l'atoll de Kauehi :*

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de quinze lots d'environ 900 m<sup>2</sup>, destiné à accueillir des logements de type *fare* Bois OPH. Chaque logement sera autonome en eau, grâce à des citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi qu'en électricité, via une installation photovoltaïque individuelle équipée de batteries de stockage.

Le lotissement sera livré clé en main aux bénéficiaires dans le cadre d'un dispositif de location-vente d'une durée minimale de cinq ans. A terme, les bénéficiaires deviendront propriétaires d'un terrain et d'un logement, à un coût abordable.

Toutefois, les parcelles identifiées pour ce projet, cadastrées AB15 et AB16 et appartenant au Pays, sont actuellement classées en zone NCc (cocoteraie) au plan de zonage du PGA. Ce zonage, destiné notamment à accueillir des constructions à usage agricole, touristique, culturel, de loisirs ou de détente, n'autorise que de l'habitat diffus et exclut, de ce fait, la réalisation d'un projet de lotissement d'habitation, relevant de l'habitat groupé individuel.

**LOCALISATION DES PARCELLES CADASTREES AB15 ET AB16 OU SE SITUE LE PROJET DU LOTISSEMENT OPH SUR L'ATOLL DE KAUEHI**



Cette non-conformité du projet au règlement du PGA avait été abordée entre la commune et l'OPH lors du déplacement des représentants de l'établissement public sur l'atoll en février 2023. La commune s'était alors engagée à initier les démarches afin de modifier son PGA.

Cette non-conformité était confirmée par le rejet, en avril 2025, de la demande de permis de lotir déposée en novembre 2024 par l'OPH.

Le projet du lotissement étant incompatible avec le zonage NCc, sa réalisation est conditionnée par le reclassement de ces parcelles de la zone NCc vers un zonage permettant l'habitat groupé.

Considérant les types de zone déjà existantes dans le PGA de la commune de Fakarava, et afin de ne pas modifier l'architecture du document d'urbanisme (en modifiant la nature des zones actuelles ou en créant une zone spécifique), il était soumis à l'avis du CAT **un reclassement des parcelles concernées en zone UB (zone urbaine).**

La zone UB permet en effet l'habitat groupé, sa définition dans le rapport de présentation du PGA est la suivante :

*« Les anciennes zones urbaines, périurbaines et touristiques, ainsi que partiellement les zones d'équipement, ont été regroupées dans cette nouvelle zone urbaine. La zone urbaine constructible UB, située dans la zone de transition de la Réserve de biosphère de la commune de Fakarava, correspond à l'emplacement des villages et de leurs abords. Elle est destinée à recevoir des habitations, des équipements et installations commerciales, culturelles et touristiques (...) »*

Bien que l'étendue de cette zone soit présentée comme étant limitée aux villages et à leurs abords, l'analyse de **la disponibilité du foncier communal et domanial au sein de ce périmètre arrêté lors de l'approbation du PGA en 2016, ne permet pas d'y localiser une opération d'habitat groupé à vocation sociale répondant aux besoins identifiés en matière d'habitat dans la politique publique de l'habitat et dans le Schéma d'Aménagement Général de la Polynésie française.**

Le site d'implantation du lotissement correspond par ailleurs à un secteur déjà destiné à des usages anthropiques (exploitation agricole) et se situe dans des conditions de desserte compatibles avec une urbanisation maîtrisée. Le secteur bénéficie d'une desserte existante permettant l'accès au projet, sans nécessiter la création d'une infrastructure lourde nouvelle.

En outre, l'opération est envisagée sous la forme de *fare* autonomes, limitant les besoins en infrastructures collectives et n'appelant pas, à ce stade, la création ou l'extension de réseaux publics.

Les autres zonages du PGA, au regard de leur vocation et des règles qui leur sont applicables, ne permettent pas d'accueillir une opération d'habitat groupé sans générer d'incohérences réglementaires ou nécessiter des adaptations substantielles du règlement.

Dans ces conditions, le classement en zone UB constitue la solution la plus cohérente

parmi les zonages existants pour assurer la compatibilité du projet, tout en limitant la portée des ajustements et sans remise en cause de l'économie générale du document d'urbanisme.

Enfin, bien que l'atoll de Kauehi soit concerné par un classement « Réserve de biosphère » par l'UNESCO, les parcelles concernées sont situées en zone de transition de la réserve de biosphère. Cette localisation n'apparaît pas, au regard des éléments disponibles et sous réserve du respect des prescriptions applicables à l'atoll de Kauehi, faire obstacle à l'opération projetée. »

Au surplus, le parti d'aménagement retenu (habitat groupé) vise une emprise compacte et une meilleure maîtrise de l'implantation et des aménagements, limitant la consommation d'espace au strict nécessaire.

### *B. Justification du caractère d'utilité publique :*

Ce projet de lotissement porté par l'OPH sur l'atoll de Kauehi présente un caractère d'utilité publique en ce qu'il répond à un besoin croissant en matière de logement, notamment dans les îles éloignées où l'offre de logements demeure limitée et où les contraintes foncières sont particulièrement fortes.

Cette opération vise la réalisation de logements à vocation sociale, accessibles à des ménages ne disposant pas des capacités financières leur permettant d'accéder au marché foncier et immobilier classique. Le dispositif de location-vente mis en place par l'OPH permettra ainsi aux bénéficiaires d'accéder progressivement à la propriété dans des conditions adaptées aux réalités économiques et sociales locales.

Le projet contribue également à la mise en œuvre des objectifs fixés par les politiques publiques du Pays en matière d'habitat et d'aménagement du territoire, ainsi qu'aux orientations du Schéma d'aménagement général de la Polynésie française (SAGE), notamment en matière :

- d'accès équitable au logement ;
- de maintien des populations dans les îles ;
- de lutte contre la pression foncière ;
- de développement d'un habitat durable et adapté aux spécificités insulaires ;
- de maîtrise de l'urbanisation et de limitation de la consommation d'espace.

En permettant la réalisation d'une offre de logements adaptée dans un atoll éloigné, l'opération contribue à limiter les effets de concentration de l'offre résidentielle dans les principaux pôles urbains et à conforter le maintien des populations dans les archipels.

Par ailleurs, le projet propose des logements autonomes en eau et en énergie, grâce à des systèmes de récupération des eaux de pluie et à des installations photovoltaïques individuelles. Cette approche permet de limiter les besoins en infrastructures publiques lourdes tout en favorisant la résilience et l'autonomie des futurs habitants.

Enfin, l'opération est portée par l'OPH, établissement public du Pays compétent en matière de logement social, ce qui confère au projet une dimension d'intérêt général relevant des politiques publiques de l'habitat.

Dans ces conditions, le projet de lotissement de Kauehi peut être regardé comme revêtant un caractère d'utilité publique au sens de l'article D.113-8 du CAPF.

**Suite à la délibération n° 42/2025 du 28 octobre 2025, par laquelle le conseil municipal de la commune de Fakarava a approuvé le projet de mise en conformité de son PGA, le CAT, réuni en séance du 6 février 2026, a émis un avis favorable sur ce projet.**

**Le projet de mise en conformité du PGA de la commune de Fakarava est donc désormais soumis à enquête publique.**

Il est précisé que la présente mise en conformité du PGA ne vaut pas autorisation de permis de lotir. Le projet demeurera soumis aux autorisations requises au titre du Code de l'aménagement et aux prescriptions applicables en matière de desserte, d'assainissement, de prévention des risques, d'environnement et de protection des espaces naturels.

# ANNEXES

# Références réglementaires

## ENQUETES PUBLIQUES EN MATIERE DE PLANS ET DE DOCUMENTS D'AMENAGEMENT

### Article D.134-1 :

*(Dél. n° 93-72 AT du 16 juillet 1993)*

Toute enquête publique en matière de plans et documents d'aménagement est ordonnée par arrêté du Président du gouvernement.

Cet arrêté précise notamment :

- les documents (dont plan et rapport justificatif) soumis à l'enquête ;
- la durée de l'enquête qui ne peut être inférieure à un mois et éventuellement prolongeable ;
- la désignation du commissaire-enquêteur ;
- le lieu et les horaires de consultation des documents ;
- les modalités permettant de recueillir toutes les observations des administrés ;
- les dispositions relatives à la publicité la mieux adaptée à chaque cas.

Cet arrêté sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française au moins 15 jours avant le démarrage effectif de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur doit remettre ses rapport et avis motivé dans le délai d'un mois suivant la clôture effective de l'enquête.

### Article D.134-2 :

*(Dél. n° 93-72 AT du 16 juillet 1993)*

En tant que de besoin, le conseil des ministres pourra, par arrêté, préciser et compléter les dispositions ci-dessus.

Il pourra de la même façon préciser les modalités de choix des commissaires-enquêteurs et les conditions de déroulement et d'indemnisation de leur mission, cette indemnisation étant à la charge de la collectivité responsable de l'élaboration du plan ou document d'aménagement.

## PROCEDURE DE MISE EN CONFORMITE DES PGA

### Article D.113-8 : Mise en conformité des plans d'aménagement

*(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)*

Lorsqu'une opération d'intérêt général, dont la réalisation relève du territoire ou de l'Etat ou d'un de leurs établissements publics, n'est pas compatible avec un plan d'aménagement approuvé, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable avec le ou les conseils municipaux concernés aux fins de déterminer les aménagements à apporter au dit plan. Après avis du ou des conseils municipaux, réputé favorable passé un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande, ces aménagements sont soumis à l'avis du comité d'aménagement du territoire. La procédure se poursuit conformément aux dispositions de l'article D.113-2-§.3. Cependant, l'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération d'intérêt général et sur la mise en conformité du plan d'aménagement.

### Article D.113-2 : Procédure d'étude (ou révision) et d'approbation des plan général d'aménagement et plan d'aménagement de détail

*(Dél. 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. n° 2000-85 APF du 8 août 2000 ; LP n°2021-49 du 09 novembre 2021)*

§.1.- Les projets de plans d'aménagement sont établis ou révisés soit par la direction de la construction et de l'aménagement, soit par un homme de l'art ou un groupement ou un organisme qualifié en matière d'aménagement, sous le contrôle conjoint de la direction de la construction et de l'aménagement et de la commune ou des communes concernées.

§.2.- Sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme et après demande ou accord du ou des conseils municipaux intéressés, l'établissement ou la révision du plan général d'aménagement et du plan d'aménagement de détail est ordonné par arrêté du conseil des ministres.

Cet arrêté porte également création d'une commission locale d'aménagement dont la composition est fixée sur proposition du ou des maires concernés.

Elle est placée sous la présidence du maire s'il n'y a qu'une commune concernée par l'étude ou par un maire choisi par et parmi les maires des communes concernées.

Cette commission est chargée, avec les représentants des municipalités désignées, d'assurer la concertation entre la population, les différents secteurs socio-économiques de la collectivité, les services techniques intéressés et les techniciens chargés des études.

La commission locale d'aménagement fixe les orientations du plan. Elle est tenue constamment informée de l'élaboration des études et elle est habilitée à faire toute proposition sur les projets qui lui sont soumis, dont le champ d'application des mesures de sauvegarde.

Elle arrête le projet qui doit être compatible au schéma d'aménagement général correspondant s'il existe, ou en cas d'absence avec les options d'intérêt territorial arrêtées par le conseil des ministres.

§.3.- Après examen, le conseil municipal soumet le projet à l'avis du comité d'aménagement du territoire. Le Président du gouvernement le soumet à l'enquête publique. Le ou les conseils municipaux en délibèrent pour approbation. Si ceux-ci n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable aux dispositions prévues. Après approbation par le ou les conseils municipaux, le plan général d'aménagement ou plan d'aménagement de détail est approuvé par arrêté du conseil des ministres dans les deux mois de la réception de la délibération.

Dès que le plan est rendu exécutoire, l'administration communale en assure la publicité par tous moyens adéquats, afin que le public soit informé de ces dispositions.

§.4.- La procédure d'élaboration des plan général d'aménagement et plan d'aménagement de détail ne peut excéder trois ans. A l'issue de ce délai, la procédure d'approbation ne peut être poursuivie que si le projet de plan général d'aménagement ou plan d'aménagement de détail a été soumis à enquête publique.

Dans la négative, un arrêté du conseil des ministres peut ordonner l'arrêt des études ou éventuellement relancer pour trois ans, la procédure.

# Délibération communale

COMMUNE DE FAKARAVA  
Polynésie française

Subdivision des Tuamotu-Gambier

Effectif légal du Conseil : 19  
Membres en exercice : 19  
Ont pris part à la délibération : 16  
Dont ( 04 ) procurations

SUBDIVISION TG  
ARRIVÉE LE  
30 OCT. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 28 OCTOBRE 2025

N° 42 / 2025

Portant mise en conformité du Plan général d'aménagement (PGA) de la commune de FAKARAVA

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ et le vingt-huit du mois d'Octobre à 8 heures 10 minutes :  
Le Conseil Municipal de la commune de FAKARAVA, conformément à la convocation n° 03/2025/FKRV en date du 20 octobre 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur MARO Etienne, maire de la commune élu conformément aux dispositions de l'article L.2121-14 du CGCT ;

Nom, Prénoms et fonctions	Fonction	Prst	Abs	Procuration à
M. MARO Etienne	Maire	✓		
M. TSHONFO AYEE Tahiri-Vairau	1 <sup>er</sup> adjoint au maire	✓		
Mme TOKORAGI Marguerite	2 <sup>ème</sup> adjointe au maire		✓	Mme TEANUANUA Diana
Mme TUUA Mathilda	3 <sup>ème</sup> adjointe au maire	✓		
M. TAPI Yvonnick	4 <sup>ème</sup> adjoint au maire	✓		
Mme AMO Sylvie	5 <sup>ème</sup> adjointe au maire	✓		
M. TEMERE Edouard	Maire délégué de Kauehi		✓	M. TOKORAGI Ernest
Mme TEANUANUA Diana	Maire délégué de Fakarava	✓		
Mme PAEAHI Marguerite	Conseillère municipale		✓	
Mme AMARU Marie	Conseillère municipale		✓	M. TSHONFO AYEE Tahiri-Vairau
M. TOKORAGI Ernest	Conseiller municipal	✓		
M. TAINOA David	Conseiller municipal	✓		
M. IPUTOA Jean-Luc	Conseiller municipal	✓		
M. TOROHIA Jamet	Conseiller municipal		✓	
M. TOROHIA Tautahi	Maire délégué de Niau		✓	M. MARO Etienne
M. TEKURIO Tuhoe	Conseiller municipal	✓		
Mme TERAIMATEATA A TINO A TEIHOTAATA Nelly	Conseillère municipale	✓		
M. TEIHOARII Nui	Conseiller municipal		✓	
M. WILLIAMS Jean-Paul	Conseiller municipal	✓		

Présents : 12

Absents : 03

Ont donnés procuration (conformément à l'article L2121-20 du CGCT) : 04

**Secrétaire de séance** : Mme TEANUANUA Diana.

**Le maire expose :**

- VU la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 portant statut autonomie de la Polynésie française, et la loi n°2004-193 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
- VU l'arrêté n° 1422 CM du 26 septembre 2016 qui rend exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Fakarava ;
- VU le compte rendu du comité de gestion de la réserve de biosphère de la commune de Fakarava en date du 17 octobre 2024 sur l'atoll de Raraka ;
- VU la délibération n° 13/2025 du 25 mars 2025 émettant le vœu de réviser le plan général d'aménagement de la commune de Fakarava ;

VU le courrier de réponse n° 1407/MFL/DCA du 03 septembre 2025 suite à la demande de dérogation exceptionnelle pour utilité publique du projet de lotissement de l'OPH sur la commune associée de Kauehi ;

*Considérant que la révision du PGA constitue une procédure lourde et de longue durée (études, consultations, étapes administratives), qui est sollicitée lorsque les modifications envisagées remettent en cause l'économie générale du plan. De plus, une fois révisé, le plan ne peut plus l'être à nouveau pendant trois ans, conformément à l'article LP.113-5 du Code de l'Aménagement de la Polynésie française (CAPF) ;*

*Considérant qu'à l'inverse, une mise en conformité du PGA apparaît plus adaptée, avec l'idée d'intégrer des mesures dérogatoires pour des opérations d'intérêt général ;*

*Conformément à l'article D.113-8 du Code de l'aménagement de la Polynésie française (CAPF) qui permet de modifier ponctuellement le PGA afin de garantir sa compatibilité avec l'opération d'intérêt général ; la mise en place d'un habitat « groupé » OPH à Kauehi et d'une centrale hybride à Niau.*

Après discussion, le Conseil municipal :

**Article 1 :** ADOPTE la mise en conformité du PGA de la commune conformément à l'article D.113-6 du CAPF concernant :

- Les parcelles cadastrées (AB n° 15 et 16 sur l'atoll de Kauehi) se situant en zone de cocoteraie (zone NCC) pour la mise en place d'un habitat « groupé » OPH
- La parcelle cadastrée (OI-43 TEPARIRAURAURA Lot B sur l'atoll de Niau) se situant en zone de cocoteraie (zone NCC) pour la mise en place d'une centrale hybride

**Article 2 :** AUTORISE le Maire à effectuer toutes les démarches utiles et nécessaires en vue de l'application de la présente délibération et à signer tout document se rapportant à cette affaire.

**Article 3 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif ou à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

**Article 4 :** Le Maire, le secrétaire général sont chargés pour chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération qui sera affichée, publiée et communiquée partout où besoin sera.

La présente délibération mise au vote à main levée est adoptée comme suit :

Pour : 16  
Contre : 00  
Abstention : 00

**Le conseil municipal**

 <p>MARO Etienne Maire</p>	<p>TSHONFO AYEE Tahiri- Vairau 1<sup>er</sup> adjoint</p> 	<p>TOKORAGI Marguerite 2<sup>ème</sup> adjointe</p> 	<p>TUUA Mathilda 3<sup>ème</sup> adjointe</p> 
<p>TAPI Cyril 4<sup>ème</sup> adjoint</p> 	<p>AMO Sylvie 5<sup>ème</sup> adjointe</p> 	<p>TEANUANUA Diana Maire déléguée de Fakarava</p> 	<p>PAEAHI Marguerite Conseillère municipale</p>
<p>TOKORAGI Ernest Conseiller municipal</p> 	<p>TEMERE Edouard Maire délégué de Kauehi</p> 	<p>TAINOA David Conseiller municipal</p> 	<p>IPUTOA Jean-Luc Conseiller municipal</p> 
<p>TOROHIA Jamet Conseiller municipal</p>	<p>AMARU Marie Conseillère municipale</p> 	<p>TEKURIO Tuhoe Conseiller municipal</p> 	<p>TOROHIA Tautahi Maire délégué de Niau</p> 
<p>TEIHOARII Nui Conseiller municipal</p>	<p>TERAIMATEATA A TINO A TEIHOTAATA Nelly Conseillère municipale</p> 	<p>WILLIAMS Jean-Paul Conseiller municipal</p> 	

**Délibération portant mise en conformité du Plan général d'aménagement (PGA) de la commune de FAKARAVA**

# Compte rendu du Comité d'aménagement du territoire du 6 février 2026



MINISTÈRE  
DU FONCIER  
ET DU LOGEMENT,  
*en charge de l'aménagement*

*Le ministre*

POLYNÉSIE FRANÇAISE

N° 606

/ MFL

Papeete, le

20 FEV. 2026

*Affaire suivie par :*  
DCA – CECA/PGA

## COMITE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Compte rendu de la réunion du vendredi 6 février 2026

Etaient présents :

Membres à titre délibératif :

Monsieur **Oraihoomana TEURURAI**

Ministre du Foncier et du Logement, en charge de l'Aménagement (MFL) et **Président du Comité d'Aménagement du Territoire (CAT)**

Madame **Vannina CROLAS**

Ministre de la Fonction publique, de l'Emploi, du travail, de la Modernisation de l'administration, du Développement des archipels et de la Formation professionnelle (MFT)

Monsieur **Jordy CHAN**

Ministre des Grands travaux, de l'Equipeement, en charge des Transports terrestres et maritimes et de la décentralisation (MGT)

Monsieur **Warren DEXTER**

Ministre de l'Economie, du Budget et des Finances, en charge des Energies, des postes et télécommunications (MEF)

Monsieur **Teddy OOPA**

Chargé de mission, représentant Monsieur **Taivini TEAI**, Ministre de l'Agriculture, des Ressources marines, de l'Environnement, en charge de l'Alimentation, de la Recherche et de la Cause animale (MPR)

Madame **Thilda GARBUTT-HAREHOE**

Représentante à l'Assemblée de la Polynésie française

Monsieur **Mike COWAN**

Représentant à l'Assemblée de la Polynésie française

Madame **Odette HOMAI**

Représentante à l'Assemblée de la Polynésie française

Mandat :

Monsieur **Taivini TEAI**

à Monsieur **Teddy OOPA**

Membres à titre consultatif et membres invités :

<b>Monsieur Thomas DUQUENNE</b>	Conseiller technique en aménagement du Ministre du Foncier et du Logement, en charge de l'Aménagement (MFL)
<b>Monsieur Jean-Alain DIJORIO</b>	Délégué interministériel en charge de la décentralisation (MGT)
<b>Monsieur Ian VANIZETTE</b>	Directeur par intérim de la Direction de la Construction et de l'Aménagement (DCA)
<b>Monsieur Raimana DOUCET</b>	Chef de la Cellule Etudes et Conseils en Aménagement (CECA) à la DCA
<b>Monsieur Vaitea FOUGEROUSE</b>	Chef de projet urbanisme et aménagement (DCA)
<b>Monsieur Turatahi LE CAILL</b>	Chef de projet urbanisme et aménagement (DCA)
<b>Monsieur Alexandre VERHOEST</b>	Directeur de la Direction de l'Environnement (DIREN)
<b>Monsieur Marc PASQUIER</b>	Chef Arrondissement Infrastructures à la Direction de l'Equipement (DEQ)
<b>Monsieur Manoarii LEGRAND</b>	Responsable de la Section du Domaine à la Direction des Affaires Foncières (DAF)
<b>Monsieur Steve FINCK</b>	Directeur Grands Projets de Polynésie (G2P)
<b>Madame Maeva CHIN LOY-MANUTAH</b>	Directrice de la Construction et du Patrimoine à l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH)
<b>Monsieur Guillaume REYNALD</b>	Directeur adjoint de la Direction des Ressources Marines (DRM)
<b>Monsieur Vincent COUE</b>	Conseiller municipal délégué à la Commune de Papeete
<b>Monsieur Heimana GARBET</b>	Responsable de la Cellule urbanisme de la Commune de Papeete
<b>Madame Angèle JOUX</b>	Chargée de mission en charge de l'urbanisme de la commune de Papeete
<b>Madame Mathilda TUUA</b>	3 <sup>ème</sup> adjointe au maire de la Commune de Fakarava
<b>Madame Hinaraimiti TERE</b>	En charge du Marché de la Commune de Fakarava
<b>Monsieur Raimanu TISSIOU</b>	Chargé d'affaires dans la Société Polynésienne de l'Eau, de l'Electricité et des Déchets (SPEED)
<b>Madame Johanna DAVID</b>	Directrice du Centre Pénitentiaire de Faa'a-Nuutania
<b>Monsieur Victor THEPAULT</b>	Adjoint Directeur Service technique du Centre Pénitentiaire de Faa'a-Nuutania
<b>Monsieur Yoan CHAHAUT</b>	Gérant du bureau d'études Conseils et Etudes Technyc
<b>Monsieur Simplicio LISSANT</b>	Maire de la Commune de Punaauia
<b>Monsieur Raimoana ANDING</b>	Directeur du service Etude et Aménagement de la Commune de Punaauia
<b>Monsieur Jean-Eudes FILIATRE</b>	Directeur Général des Services de la Commune de Punaauia

Sont inscrits à l'ordre du jour\* :

- 1) L'examen du projet de mise en conformité du Plan Général d'Aménagement (PGA) de la commune de FAKARAVA ;
- 2) L'examen du projet de rectification n° 1 du PGA de la commune d'UTUROA ;
- 3) L'examen du projet de rectification n° 7 du PGA de la commune de PAPEETE ;
- 4) L'examen du projet de rectification n° 5 du PGA de la commune de PUNAAUIA.

Début de la séance à 8 h 10 :

Monsieur Oraihoomana TEURURAI, Ministre du Foncier et du Logement, en charge de l'Aménagement (MFL) et **Président du Comité d'Aménagement du Territoire (CAT)**, ouvre la séance et remercie l'ensemble des personnes présentes à cette réunion.

Après vérification de la feuille de présence, il est acté que huit (8) des membres à voix délibérative, ayant un droit de vote, sont présents ou représentés sur un total de dix (10).

La séance est enregistrée après accord de tous les membres du CAT.

L'ordre du jour ayant été présenté, Monsieur Oraihoomana TEURURAI donne la parole à Monsieur Thomas DUQUENNE, Conseiller technique en aménagement au sein du MFL, afin de présenter le premier point, à savoir l'examen du projet de rectification n° 1 du PGA de la commune d'Uturoa, la commune, en visioconférence, n'étant pas disponible.

**Point n° 1**

**L'examen du projet de rectification n° 1 du PGA de la commune d'UTUROA**

Monsieur Thomas DUQUENNE commence par présenter le contexte du projet : il s'agit de la première rectification du PGA de la commune d'Uturoa, document qui fait également l'objet d'une révision.

Il explique ensuite la différence entre la procédure de rectification et celle de la révision. Cette dernière consiste à modifier l'ensemble du document et vient donc bouleverser l'économie générale du plan. La rectification, quant à elle, vise à apporter des modifications mineures, telles que des changements de zonage limités ou encore la suppression ou la modification d'emplacements réservés, sans porter atteinte à l'économie générale du plan.

L'examen du projet de rectification n° 1 du PGA de la commune d'Uturoa porte sur trois points :

- A. La modification de l'emplacement réservé n° 20 – Première tranche de la rocade Ouest ;
- B. La modification de l'emplacement réservé n° 34 – Aménagement du giratoire d'Apooiti ;
- C. Le passage de UT à UB des parcelles AO96, 168, 169, 170, 171 et 172.

**A. Modification de l'emplacement réservé n° 20 (ER n° 20) – Première tranche de la rocade Ouest**

La modification est présentée par Monsieur Vaitea FOUGEROUSE, chef de projet urbanisme et aménagement à la Direction de la Construction et de l'Aménagement (DCA), qui assure le suivi du PGA de la commune.

Cette première modification du PGA porte sur l'emplacement réservé (ER) n° 20, qui correspond à un projet d'extension de la rocade ouest. Cette extension consiste en une liaison routière intercommunale visant à assurer un flux parallèle à la route de ceinture existante. Le tracé actuel de l'ER grève une portion de la parcelle sur laquelle est implanté le centre pénitentiaire de la commune d'Uturoa.

La modification de l'ER n° 20 émane d'une demande de la Direction du centre pénitentiaire de Faa'a-Nuutania, qui projette de rénover le centre de détention d'Uturoa. La rénovation porte sur la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants. La parcelle AD306, sur laquelle est implanté le centre pénitentiaire, d'une superficie de 2 600 m<sup>2</sup>, est classée en zone UE (secteur d'équipement). Le Conseil municipal a approuvé cette modification.

Des points bloquants à la réalisation du projet de rénovation ont été soulevés :

- Prospect de 5 mètres minimum à respecter entre les constructions et l'ER n° 20 ;
- Prospect de 5 mètres minimum à respecter entre les constructions et la rocade ;
- Prospect de 5 mètres minimum à respecter entre les constructions et la rivière (servitude de curage) ;
- Empiètement du domaine pénitentiaire sur le domaine public et inversement.

L'avis demandé au CAT porte sur la modification du tracé de l'ER n° 20.

La modification de cette ER n'a pas d'incidence sur la faisabilité de la rocade ni sur sa vocation initiale. Il s'agira uniquement d'un décalage vers le sud.

### **Echanges et questions :**

Monsieur Thomas DUQUENNE souhaite obtenir confirmation de la Direction de l'équipement (DEQ) et des Grands Projets de Polynésie française (G2P) quant à l'absence d'impact sur le projet de rocade, rappelant qu'un plan de circulation est actuellement à l'étude à Uturoa.

Monsieur Marc PASQUIER, chef arrondissement infrastructures à la DEQ, confirme qu'il n'y a aucune incidence sur le futur développement de la rocade.

### **B. Modification de l'emplacement réservé n° 34 (ER n° 34) – Aménagement du giratoire d'Apooiti**

Monsieur Vaitea FOUGEROUSE poursuit la présentation avec le projet de modification de l'ER n° 34, relatif à l'aménagement du giratoire d'Apooiti, au bénéfice du Pays. Cet aménagement a pour objectif de sécuriser et de fluidifier la circulation routière au niveau de la jonction entre la route de desserte de la vallée et la route de ceinture.

La modification de cet ER, approuvée par délibération du Conseil municipal, a été sollicitée par la Direction des Ressources Marines (DRM). Cette dernière projette la réalisation d'un local technique sur la parcelle AM82, dont elle est propriétaire. Un local technique existe actuellement, mais celui-ci n'est plus entretenu.

L'ER n° 34 couvre une superficie de 1 390 m<sup>2</sup> côté mer de la route de ceinture et de 425 m<sup>2</sup> côté montagne.

L'emprise du projet de la DRM est en grande partie grevée par l'ER n° 34. Le PGA prévoit qu'un prospect de  $D=H/2$  ( $H$  = hauteur de façade), d'un minimum de 5 mètres doit être respecté entre les ER de voirie et les constructions.

Il est donc proposé de modifier l'ER pour permettre l'aménagement d'un tourne-à-gauche à la place du giratoire. L'impact foncier sur la parcelle de la DRM ainsi que sur les parcelles privées serait réduit, tout en garantissant la sécurité et la visibilité. L'objectif de l'ER est maintenu, avec un aménagement plus léger et réalisable à court terme.

Il est également précisé que la dynamique d'urbanisation dans la vallée reste limitée, notamment en raison de la présence, en fond de vallée, d'une zone NCa, au sein de laquelle l'urbanisation n'a pas vocation à être intensive.

### **Echanges et questions :**

Monsieur Thomas DUQUENNE interroge notamment la DEQ, qui a été consultée sur la question de la dynamique d'urbanisation dans la vallée en lien avec l'ER. Il s'interroge sur l'opportunité de préserver l'emprise initialement prévue en cas de développement futur de la commune et sur le risque, au regard des dynamiques actuelles, de perdre une occasion de pacifier la circulation dans ce secteur avec la mise en place de ce tourne-à-gauche. Il demande si des études ont été menées par les différents services concernés.

La DEQ, qui indique être à l'origine de la proposition d'aménagement de ce tourne-à-gauche, a donc validé le projet. Monsieur Marc PASQUIER, ne disposant pas des éléments relatifs au développement futur de la vallée, précise néanmoins que le projet a été étudié et validé par la subdivision locale de la DEQ.

### **C. Passage de UT à UB des parcelles AO96, 168, 169, 170, 171 et 172**

La dernière modification du PGA porte sur une demande de changement de zonage des parcelles AO96, 168, 169, 170, 171 et 172, actuellement classées en zone UT (destinée notamment à des activités touristiques majeures) au sein du PGA.

Cette demande, formulée par la commune, provient de l'Eglise de Jésus-Christ des Saints des Derniers Jours, qui souhaite construire un temple. La modification sollicitée a été adoptée par délibération du Conseil municipal.

Deux établissements touristiques sont identifiés dans la zone UT ouest d'Uturoa, côté mer : le « Sunset Beach » et le « Te Ra'iatea », en cours de construction.

Cette zone UT ouest a été mise en place lors de l'élaboration du PGA en 2018, en raison du potentiel touristique lié à sa proximité avec l'aéroport et la marina, lui conférant un fort attrait touristique. Elle représente une superficie de 78 hectares.

Le projet de l'Eglise de Jésus-Christ des Saints des Derniers jours comprend la construction d'un bâtiment religieux de 1 000 m<sup>2</sup>, d'un bâtiment annexe de 1 300 m<sup>2</sup> et d'un bâtiment de maintenance de 100 m<sup>2</sup>.

S'agissant des aléas naturels, les parcelles concernées par la rectification sont exposées à certains aléas naturels : mouvement de terrain, inondation et submersion marine.

## **Echanges / questions :**

Monsieur Alexandre VERHOEST, Directeur de l'Environnement (DIREN), indique que les travaux de prospection devront faire l'objet d'une vigilance particulière. Il précise que le secteur concerné est une zone envasée et que l'aménagement du projet devra en tenir compte.

Monsieur Matahi BROTHERRSON, Maire de la commune d'Uturoa, ayant rejoint la réunion par visioconférence entre temps, indique que le futur temple n'accueillera pas de culte et qu'il sera similaire à celui de Titiro. S'agissant de son implantation à proximité d'établissements touristiques, il précise que les parties concernées ont été consultées et qu'il n'y a aucun désaccord sur la réalisation du projet de temple. Selon lui, la présence d'établissements hôteliers en face du temple pourrait permettre d'accueillir des touristes américains.

Concernant la délimitation du changement de zonage, Monsieur Oraihoomana TEURURAI formule une observation sur le choix du périmètre fondé sur les limites cadastrales des parcelles, et non sur la seule emprise du projet.

Le maire de la commune d'Uturoa explique que la zone UT ouest a été créée à la demande des propriétaires fonciers des parcelles de la zone. Un partage foncier ayant été réalisé, seuls les propriétaires des parcelles concernées par la modification ont souhaité le retrait de la zone UT.

Monsieur Thomas DUQUENNE observe qu'en l'état du dossier présenté au CAT, le projet n'apparaît pas suffisamment abouti au regard de la délimitation de zonage retenue. Il souligne l'absence d'analyse sur la constructibilité des parcelles et s'interroge sur le choix parcellaire. En effet, les parcelles voisines étant dans la même situation, si la consultation des différents propriétaires permet de clarifier les intentions, elle ne répond pas à la question sur le choix de la délimitation du zonage.

Il émet donc une réserve sur la délimitation proposée, notamment par rapport aux questions d'altitude et de risques naturels identifiés, et se demande si la faisabilité du projet a été étudiée au regard des contraintes du site. La délimitation du zonage pourrait être faite sur la base des contraintes d'urbanisation plutôt que sur le parcellaire.

Il suggère qu'une réflexion complémentaire pourrait être menée sur l'opportunité d'un classement en zone UE plutôt qu'en zone UB, le projet ne comportant pas de logements et relevant davantage d'un équipement. Une telle orientation pourrait, selon lui, mieux s'inscrire dans le cadre d'une rectification, le passage d'une zone UT à UE apparaissant plus cohérent.

Monsieur Matahi BROTHERRSON s'interroge sur la nature des risques évoqués, car le secteur concerné par le projet est essentiellement plat, à l'exception d'un monticule côté montagne.

Monsieur Oraihoomana TEURURAI rappelle l'existence d'une carte des aléas sur le secteur. Selon lui, il semblerait qu'aucune demande de permis de construire n'ait été déposée et que les risques identifiés, s'ils ne constituent pas des obstacles à la modification du zonage, devront être pris en compte lors du dépôt.

Madame Angèle JOUX, chargée de mission en charge de l'urbanisme de la commune de Papeete, souhaite connaître la superficie des parcelles concernées par le changement de zonage, soit environ 6,6 ha. Elle s'interroge sur l'opportunité de la mise en œuvre de la procédure de rectification, rappelant que celle-ci ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du plan. Étant donné l'importance de la superficie concernée, elle souligne la nécessité de justifier que ce changement de zonage n'affecte pas l'économie du plan.

Elle met en garde contre le risque, lors d'un conflit sur le projet, qu'un juge considère que la procédure de rectification n'est pas la procédure appropriée. Les permis de construire ayant été délivrés entre temps pourraient alors être annulés.

En réponse à la demande de Madame Angèle JOUX concernant la superficie de la zone UT concernée par le changement de zonage, Monsieur Oraihoomana TEURURAI précise que les parcelles objets de la demande représentent 8 % de la surface totale de la zone UT Ouest.

Madame Angèle JOUX indique que ce pourcentage nécessite une justification au regard de l'économie générale du plan.

Monsieur Thomas DUQUENNE indique, quant à lui, que la question du choix entre la rectification et la révision a été posée. Il estime cependant que le projet peut aboutir, mais qu'il nécessite un argumentaire plus étayé avant son passage en enquête publique. La possibilité de classer les parcelles en zone UE plutôt qu'en zone UB pourrait être étudiée, le projet ne prévoyant pas de logements.

Il rappelle également la règle relative au périmètre de 100 mètres autour des débits de boissons à prendre en compte.

La révision du PGA étant en cours, il suggère d'évaluer le degré d'urgence du dépôt du permis de construire afin de disposer de plus de temps afin d'approfondir l'analyse et, le cas échéant, représenter le dossier devant le CAT.

Le Maire de la commune d'Uturoa rappelle que cette modification trouve son origine dans les doléances formulées et que les porteurs de projet patientent depuis maintenant trois ans. Il estime que, légalement, le projet est réalisable au regard des 8 % et que s'attarder sur toutes ces questions retarderait encore davantage le projet, tout en comprenant les interrogations exprimées.

Concernant la question des débits de boissons, il indique que l'église adventiste est située à proximité de Carrefour et que le magasin Michel LIAUT se trouve à côté de l'église catholique. Il estime que les interrogations sur la législation concernant les débits de boissons n'ont pas lieu d'être.

Selon lui, la demande de retrait de ces parcelles de la zone UT constitue une première étape, et que d'autres demandes similaires sont à prévoir dans la zone UT ouest. Valider cette demande permet d'anticiper les demandes futures.

Il rappelle enfin que la commune d'Uturoa, ne s'étendant que sur 9 km<sup>2</sup>, dispose de peu de « foncier plat » pour son développement. Il considère donc que la validation de ces trois demandes de modification du PGA est nécessaire et qu'elle va dans le sens de l'intérêt général.

Le Président du CAT indique que les éléments évoqués devront être pris en compte dans le cadre de la révision du PGA. Il souligne l'importance des remarques des techniciens pour garantir la bonne organisation du territoire communal. Il recommande à la commune de se rapprocher des services, notamment de la DCA, afin d'examiner le changement de zonage le plus adapté, la zone UE apparaissant la plus pertinente.

Monsieur Thomas DUQUENNE précise qu'au stade de l'enquête publique, la zone UE pourrait être proposée en fonction de l'avis du CAT, des observations recueillies et du rapport du commissaire enquêteur. Le Conseil municipal, qui délibérera à la suite de l'enquête publique, pourra acter la modification définitive. Le CAT se prononce donc aujourd'hui sans renvoyer le projet en étude, afin d'éviter un allongement des délais.

Le Maire de la commune d'Uturoa indique enfin ne pas être opposé à un classement en zone UE en lieu et place de la zone UB, la commune ayant initialement été orientée vers cette dernière.

**Décision d'approuver le projet de rectification n° 1 du PGA de la commune d'UTUROA :**

Point 1 – ER 20 : Vote : 8 voix pour / 0 voix contre / 0 abstention.

Point 2 – ER 34 : Vote : 8 voix pour / 0 voix contre / 0 abstention

Point 3 – UT à UB : Vote : 8 voix pour / 0 voix contre / 0 abstention

Le projet de rectification n° 1 du PGA de la commune d'UTUROA a été approuvé à l'unanimité des membres délibérants présents.

**Point n° 2**

**L'examen du projet de mise en conformité du PGA de la commune de FAKARAVA**

Madame Mathilda TUUA, 3<sup>e</sup> adjointe du Maire de la commune de Fakarava et Maire de Kauehi, présente le projet de mise en conformité du PGA de la commune. Elle informe que le Maire, Monsieur Etienne MARO, n'a pas pu se déplacer.

Le Conseil municipal de la commune a engagé une procédure de mise en conformité de son PGA pour deux projets d'intérêt général :

- A. Le changement de zonage des parcelles AB15 et AB16 sur l'atoll de Kauehi afin de permettre la réalisation d'un projet de lotissement OPH ;
- B. Changement de zonage de la parcelle OI43 sur l'atoll de Niau afin de permettre la réalisation d'une centrale hybride.

Cette procédure de mise en conformité, plus légère qu'une révision, permet de modifier le PGA sans remettre en cause l'ensemble du document.

**A. Changement de zonage des parcelles AB15 et AB16 sur l'atoll de Kauehi afin de permettre la réalisation d'un projet de lotissement OPH**

Lors du lancement du projet de lotissement OPH sur les parcelles AB15 et AB16, classées en zone NCc, ces parcelles ayant été affectées par le Pays à l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH), la question d'un classement en zone UB ne s'était pas posée.

Cependant, le permis de construire du projet de lotissement a fait l'objet d'un refus en raison de l'incompatibilité du projet avec la zone NCc, d'où la proposition d'une mise en conformité du PGA afin de permettre la réalisation du projet. Actuellement, quinze familles installées à Kauehi sont en attente de la réalisation du projet.

La zone UB se limite au niveau du village, qui s'étend sur 1,5 km pour une population d'environ trois cents habitants. La commune souhaite encourager la décohabitation car de nombreuses familles vivent à plus de dix dans un même logement.

Le foncier constitue également un problème majeur, l'ensemble des terres de l'atoll étant en indivision. De nombreux jeunes couples n'ont pas accès à la propriété faute de démarches engagées pour la réalisation de partages fonciers. Le projet du lotissement OPH permettrait à ce type de population de devenir propriétaire.

### **Echanges / questions :**

Le directeur de la DIREN indique qu'aucun intérêt environnemental particulier n'a été identifié sur le secteur, mais qu'il faudra préserver le caractère diffus des constructions afin de ne pas impacter la zone.

Pour Monsieur Thomas DUQUENNE, il est clair que la zone UB reste limitée à la notion de village et à ses abords. Cette notion doit être prise en compte par rapport à la configuration des atolls, où l'urbanisation se fait de manière linéaire, sans pour autant urbaniser l'ensemble de l'atoll.

Le choix de cette zone est justifié, car le passage en zone UB ne modifie pas l'entièreté du PGA et ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du plan. La création d'une nouvelle zone spécifique pour ce type de projet aurait impliqué de modifier l'architecture du plan.

Bien qu'étant une zone "N", elle ne l'est pas au titre de la préservation d'un environnement naturel. La zone NCc est bel et bien un espace déjà anthropisé par l'activité agricole et qui a vocation, dans le PGA, à être exploitée et non à être protégée des activités humaines. Au titre de l'UNESCO, ces parcelles sont en zone de transition de la Réserve de biosphère de la commune et aucune contrainte particulière n'est opposée à ce type de projets. Par ailleurs, les parcelles concernées sont déjà desservies par la voirie existante et la modification du zonage se limitera strictement à l'emprise nécessaire au projet. Les *fare* prévus étant autonomes, aucun réseau et système d'assainissement supplémentaires ne sont nécessaires. La création de quinze *fare* pour une population de trois cents habitants constitue ainsi un progrès pour l'atoll.

La commune de Fakarava envisage également la révision de son PGA. Cette révision sera l'occasion d'étudier plus en détail cette zone UB, notamment au niveau des parcelles AB15 et AB16. Une fois classées en zone UB, ces parcelles constitueront en effet une enclave dans la zone NCc. Il faudra donc définir un cadre plus précis dans les futurs zonages du PGA révisé.

### **B. Changement de zonage de la parcelle OI43 sur l'atoll de Niau afin de permettre la réalisation d'une centrale hybride**

Madame Mathilda TUUA, ne disposant pas d'éléments relatifs au projet de la centrale hybride sur Niau, le dossier est présenté par Monsieur Thomas DUQUENNE.

Ce projet de centrale hybride est une opération portée par une maîtrise d'ouvrage publique, en partenariat avec la Société Polynésienne de l'Eau, de l'Electricité et des Déchets (SPEED), qui intervient en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Il permettra de développer la production d'énergie électrique dans une démarche de désenclavement des îles. Cependant, sa réalisation est actuellement contrainte par le PGA, la parcelle concernée étant classée en zone NCc (zone naturelle destinée à l'exploitation et à l'anthropisation, sans présence de zones naturelles protégées).

Le projet comprend notamment l'installation de panneaux photovoltaïques, de groupes électrogènes, de batteries de stockage et d'un stockage de carburant. Il permettra une production annuelle de 1 500 kWh. Le démarrage des travaux est prévu pour 2026, sous réserve de l'achèvement de la phase administrative, avec une exploitation prévue pour le début de 2027 au meilleur des cas.

L'intérêt général du projet se traduit par :

- La limitation du recours à de nouveaux projets géothermiques ;
- Le développement de projets photovoltaïques dans les îles ;
- Le suivi des préconisations du SAGE, qui vient guider et cadrer l'ensemble des politiques publiques et documents d'urbanisme dont les PGA.

Le classement en zone UE est cohérent avec ce type de projet, la parcelle étant déjà desservie par la route existante et ne nécessitant pas la création d'infrastructures supplémentaires.

### **Echanges / questions :**

Madame Angèle JOUX attire l'attention sur la procédure de mise en conformité et interroge sur la nécessité d'un arrêté en Conseil des ministres afin de déclarer d'intérêt général les deux opérations.

Monsieur Thomas DUQUENNE indique que, sur ce point, le bureau juridique de la DCA n'a pas la même position. Des vérifications complémentaires devront être faites afin de s'assurer de la procédure présentée à l'avis du CAT, même si celui-ci se prononcera aujourd'hui pour permettre l'avancement des dossiers.

Monsieur Oraihoomana TEURURAI précise, en réponse à Madame Angèle JOUX, qu'il s'agit ici d'un projet à l'initiative de la commune. Il souligne que des opérations similaires sont également visibles sur d'autres îles, comme aux Marquises et à Bora-Bora, et qu'un programme de financement est dédié pour accompagner les communes souhaitant développer ce type d'infrastructure sur leur territoire.

Madame Angèle JOUX indique comprendre l'intérêt général du projet, mais qu'au regard des textes, la procédure vise des opérations relevant du territoire ou de l'Etat. Il faudrait que le projet soit à l'initiative de l'Etat afin de mettre en œuvre la procédure de mise en conformité.

Monsieur Oraihoomana TEURURAI confirme qu'il ne s'agit pas d'un projet porté par le Pays. Toutefois, il précise que ces opérations sont accompagnées ou fortement encouragées par l'Etat, notamment au travers du Fonds de transition énergétique (FTE), sollicité pour le financement. Il indique que l'observation formulée est prise en compte.

Monsieur Thomas DUQUENNE confirme également que le financement est majoritairement assuré par l'Etat, et qu'il souligne bien la nécessité de justifier la maîtrise d'ouvrage communale au regard des financements de l'Etat. Il termine en précisant que ce point devra être clarifié avant la transmission du dossier en enquête publique, afin de garantir sa conformité réglementaire.

Madame Maeva CHIN LOY-MANUTAHU, Directrice de la Construction et du Patrimoine à l'OPH, ajoute qu'un projet de lotissement, similaire à celui de Kauehi, est également envisagé sur la parcelle OI43, avec la création de quinze lots. Ce projet serait implanté sur la même parcelle à l'ouest, à proximité des projets d'abri et d'école.

Actuellement, le projet est en phase de préféabilité, ce qui explique que l'OPH ne s'est pas rendu sur l'île pour juger de la compatibilité du projet avec le terrain. Elle souligne enfin que des projets similaires commencent à se développer dans les différents archipels.

**Décision d'approuver le projet de mise en conformité du PGA de la commune de FAKARAVA**

Lotissement OPH : Vote : 8 voix pour / 0 voix contre / 0 abstention.

Centrale hybride : Vote : 8 voix pour / 0 voix contre / 0 abstention.

Le projet de mise en conformité du PGA de la commune de FAKARAVA a été approuvé à l'unanimité des membres délibérants présents.

**Point n° 3**

**L'examen du projet de rectification n° 7 du PGA de la commune de PAPEETE**

La présentation du projet de rectification n° 7 du PGA de la commune de Papeete est assurée par Monsieur Heimana GARBET, responsable de la Cellule urbanisme de la Commune de Papeete.

Ce projet de rectification concerne les modifications suivantes :

- Le déclassement des parcelles cadastrées AD53, AD62, AD63, AD64, AD65, AD79, AD80, AD82, AE6, AE31, AE33 et AE34 de la zone UE-a et leur reclassement en zone UA ;
- Le déclassement de la parcelle cadastrée CL56 de la zone UE-b et son reclassement en zone UA ;
- Le retrait de l'indice militaire « m » de la parcelle cadastrée AE19, classée en zone UE-a.

Le projet de 7<sup>e</sup> rectification a été engagé à la suite d'une demande du Ministère des Grands Travaux (MGT) qui souhaite modifier le zonage des parcelles AD53, AD62, AD63, AD64, AD65, AD79, AD80, AD82, AE6, AE31, AE33 et AE34, appartenant au Pays.

Cette modification vise à faire évoluer le classement actuel de ces parcelles, aujourd'hui en zone UE-a (destinée principalement aux équipements administratifs), vers la zone UA, permettant des activités commerciales et des logements (activités mixtes), en cohérence avec les usages périphériques. La zone UA est notamment présente en centre-ville, autour du marché où l'on retrouve une mixité des fonctions.

Les parcelles concernées sont situées sur deux sites :

- A Tarahoi, au niveau du bâtiment de l'ancien gouvernement ;
- A proximité du projet de parking silo, vers Paofai.

Une troisième parcelle, la CL56, actuellement classée en zone UE-b et située vers Agritech, fera également l'objet d'un changement de zonage en UA.

Enfin, au niveau de la parcelle AE19, classée en zone UE-am, l'indice militaire « m » sera retiré, celle-ci appartenant désormais au Pays. Cette modification ne résulte pas d'une demande du Pays, mais la commune profite de la présente rectification pour proposer cet ajustement.

Ces modifications ont été approuvées par délibération du Conseil municipal.

### **Echanges / questions :**

Madame Angèle JOUX souhaite obtenir confirmation, s'agissant du bâtiment de l'ancien gouvernement, que la fresque existante sera préservée. Monsieur Heimana GARBET complète en soulignant que le Pays a de la chance de disposer d'une œuvre urbaine d'un artiste d'art moderne et qu'il serait dommage de ne pas en assurer la préservation.

Monsieur Jordy CHAN, Ministre des Grands Travaux, remercie tout d'abord la commune de Papeete d'avoir accepté la demande du MGT, ce qui témoigne qu'ils sont en phase quant au développement du quartier et à la nécessité de le dynamiser par l'implantation de bureaux, de commerces et de logements.

S'agissant de la fresque, il demandera à ses services d'étudier la question. Il rappelle que le projet de redynamisation fera l'objet d'un appel à projets, dont le lancement est prévu au premier trimestre 2027. Ce calendrier laisse le temps nécessaire pour envisager des solutions de préservation de la fresque.

Il propose également, sous réserve de l'accord de la commune, de déplacer la fresque tout en la préservant, afin de végétaliser une partie du site de l'ancien gouvernement afin d'ombrager les trottoirs. Ce à quoi Monsieur Heimana GARBET indique que la commune est favorable, tant que la fresque est préservée et valorisée.

Enfin, Monsieur Thomas DUQUENNE justifie le recours à la procédure de rectification, les parcelles concernées ayant été classées en zone UE-a lors de l'élaboration du PGA en 2003, en lien avec le développement de projets spécifiques. Ces projets ayant été abandonnés ou n'ayant pas abouti, l'objectif est désormais de redonner à ces parcelles un cadre d'usage plus ouvert, en cohérence avec leur environnement immédiat.

Cette modification permettra donc, en plus de favoriser une mixité des fonctions, d'assurer une cohérence urbaine.

### **Décision d'approuver le projet de rectification n° 7 du PGA de la commune de PAPEETE**

Vote : 8 voix pour / 0 voix contre / 0 abstention.

Le projet de rectification n° 7 du PGA de la commune de PAPEETE a été approuvé à l'unanimité des membres délibérants présents.

#### **Point n° 4**

#### **L'examen du projet de rectification n° 5 du PGA de la commune de PUNAAUIA**

##### **A. Suppression de la zone NCe au droit des parcelles D28 et AP107**

Monsieur Simplicio LISSANT, Maire de la commune de Punaauia, commence par présenter cette première demande de modification, qui consiste en la suppression de la zone NCe au droit des parcelles D28 et AP107, en vue d'un reclassement en zone UBb (zone urbaine).

Il a été constaté que le zonage du PGA actuel était incompatible avec la réalisation d'un projet de construction. Après vérification par la commune, la présence de cette zone NCe n'est plus justifiée.

Monsieur Raimoana ANDING, Directeur de la Direction du service Etudes et Aménagement de la commune de Punaauia, présente les motifs de la demande. Cette dernière a pour origine une sollicitation du cabinet « Tropical architecture », mandataire d'un maître d'ouvrage pour la réalisation d'un petit collectif situé derrière le centre du Lotus, au niveau d'un petit talweg.

La réalisation du projet nécessite la mise en place des réseaux électriques, d'adduction d'eau potable et autres. La réglementation de la zone NCe ne permet pas la présence de ces réseaux.

La zone NCe a été mise en place en raison de l'implantation d'une bache de reprise qui n'existe plus aujourd'hui.

L'alimentation en eau potable du projet se fera par le lotissement « le Lotus ». Pour ces raisons, la zone NCe n'a plus lieu d'être et la commune a délibéré favorablement concernant sa suppression.

##### **B. Passage de NAt à UE des parcelles A32, A98, A124, A125, A126, A128, A129, A130, A131, A142, A143, A145, A146 et A148**

Monsieur Thomas DUQUENNE présente cette seconde demande de modification du PGA de la commune de Punaauia, relative au passage de la zone NAt des parcelles A32, A98, A124, A125, A126, A128, A129, A130, A131, A142, A143, A145, A146 et A148 en zone d'équipement (UE).

Cette zone NAt (zone future de développement touristique de Mahana Beach) correspond au secteur à vocation touristique dédié au projet du Village Tahitien et de l'ancien Mahana Beach. Aujourd'hui, ces projets ne sont plus d'actualité mais la zone actuelle ne permet que le développement d'équipements touristiques. Au fil des années, plusieurs projets ont été envisagés sur cette zone, sans pouvoir aboutir, certains en raison du zonage.

Aujourd'hui, se pose la question du zonage de ces parcelles, notamment au regard du projet de déplacement des salons et foires d'exposition, actuellement organisés sur le site de Mamao, vers le site d'Outumaoro. Bien que ce projet soit prioritaire, la modification du PGA proposée à ce jour au CAT n'y est pas directement liée, celui-ci ne figurant pas dans la délibération communale. L'objet de la présente modification est de permettre la réalisation

d'équipements d'intérêt collectif au bénéfice de la population, projets qui ne peuvent être menés en l'état au regard du zonage NAT.

Du point de vue de l'économie générale du plan, il est vrai que la zone concernée est conséquente, mais ce changement de zonage ne vient pas changer la logique d'aménagement de la zone, car on passe d'équipements touristiques à équipements d'intérêt général. C'est une zone qui est déjà vouée au développement urbain et ce passage de NAT à UE des parcelles concernées ne vient pas modifier les grands partis pris d'urbanisation du PGA, par ailleurs, le changement est circonscrit à ces parcelles qui appartiennent au Pays.

A noter que ce secteur est également concerné par une Zone Prioritaire d'Aménagement et de Développement Touristique (ZPADT) du Mahana Beach. Cette zone a été instaurée par une loi de Pays et a pour objet de permettre au Pays d'intervenir pour l'aménagement et l'équipement des terrains concernés en vue de la création d'un ensemble à vocation touristique.

Une procédure a été engagée en parallèle afin de retirer les parcelles concernées de la ZPADT car cette dernière vient contraindre le PGA. Les deux procédures sont conduites en parallèle.

**Décision d'approuver le projet de rectification n° 5 du PGA de la commune de PUNAAUIA**

Vote : 8 voix pour / 0 voix contre / 0 abstention.

Le projet de rectification n° 5 du PGA de la commune de PUNAAUIA a été approuvé à l'unanimité des membres délibérants présents.

Pour conclure cette séance, Monsieur Oraihoomana TEURURAI remercie les membres du comité ainsi que les représentants des services et des communes pour leur présence et leur participation.

Monsieur Oraihoomana TEURURAI clôture la séance à 9 h 57.



Le Président du CAT

Oraihoomana TEURURAI

# Extrait du règlement des zones UB et NCc du PGA de la commune de Fakarava

# PARTIE OFFICIELLE

## ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

### ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

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

NOR : SAU1621386AC-1

Le Président de la Polynésie française,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arrête :

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

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

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

Fait à Papeetē, le 26 septembre 2016.

Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :

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

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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

### UB Zone urbanisée

#### *Caractère de la zone*

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

Les constructions doivent respecter des prescriptions architecturales et environnementales.

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

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

- 1 les constructions de toute nature, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB.2,
- 2 l'ouverture de carrière et l'exploitation de matériaux autorisés par l'autorité compétente ;
- 3 l'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ou à la protection contre les risques naturels ;
- 4 les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone ;
- 5 l'élevage de deux porcs de plus de 30 kilogramme en respectant une distance de 15 mètres par rapport aux limites de propriété et aux locaux d'habitation ;
- 6 la possession de deux ruches par unité de surface de 500 mètres<sup>2</sup>.

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

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

- 1 le dépôt de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- 2 les constructions ou installations qui, par leur nature, leur nuisance, leur importance ou leur aspect, porteraient atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales avec le caractère urbain environnant,
- 3 l'élevage, même avec un nombre réduit d'animaux, sauf les cas prévus à l'article UB.1.

#### **Article UB.3 : Accès et voirie.**

##### **Accès**

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

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

##### **Voiries**

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

L'emprise réservée pour la voirie principale est de :

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

L'emprise pour la voirie secondaire est de :

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

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

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

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

**Article UB.4 : Desserte par les réseaux.**

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

**Alimentation en eau :**

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

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

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

**Assainissement :**

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

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

**Electricité et télécommunications :**

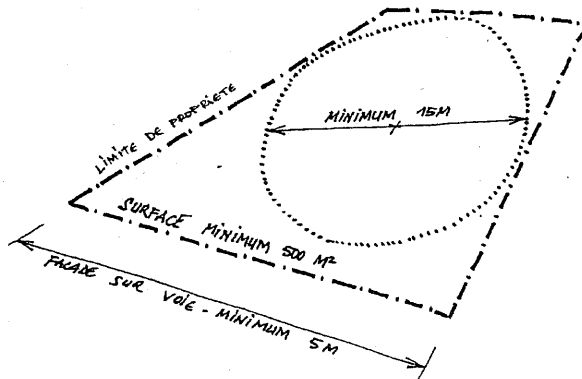
L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunication est conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises réservées à cet effet.

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

**Article UB.5 : Caractéristiques des terrains.**

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

- avoir une superficie minimale de 500 m<sup>2</sup>,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une largeur minimum de 5,00 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.



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

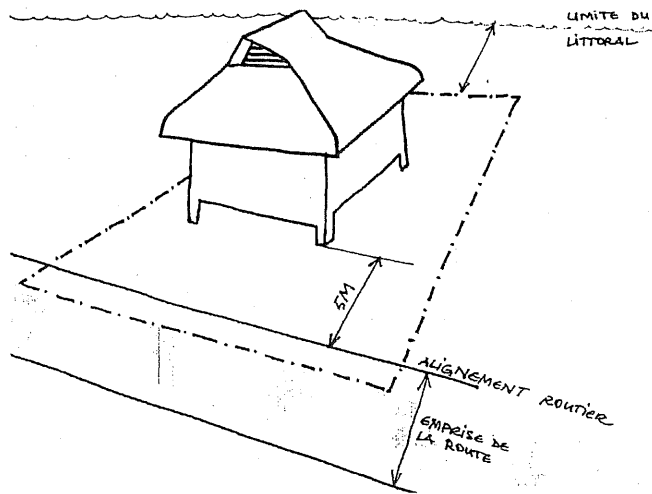
**Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

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

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

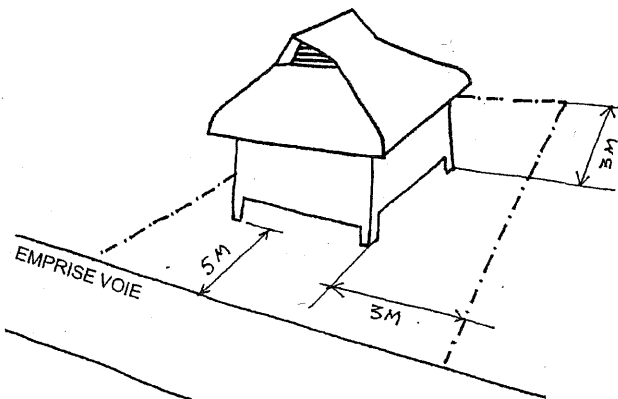
Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du maire.

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



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

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



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

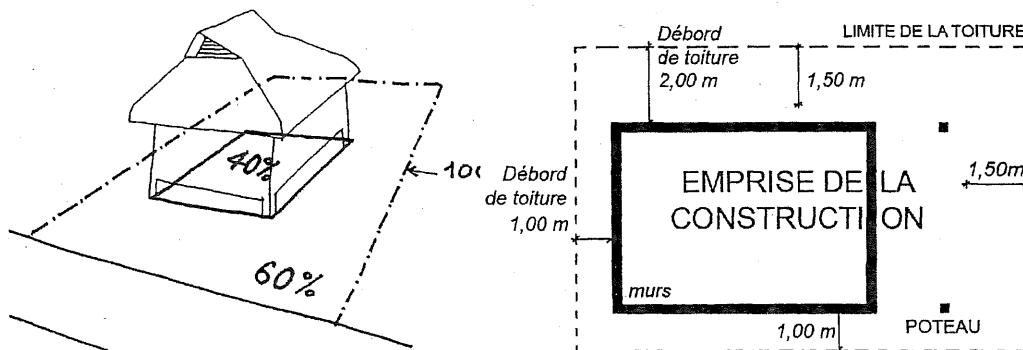
Les façades ou parties de façade des surfaces construites en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues directes principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les deux façades, au point le plus proche, soit au moins égale à 4 mètres.

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

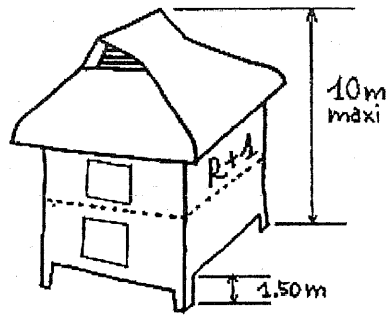
**Article UB.9 : Emprise au sol.**

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

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



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



**Article UB.10 : Hauteur des constructions.**

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

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

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

**Article UB.11 : Aspect extérieur.**

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

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

**Façades :**

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

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

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

**Ouvrages en saillie :**

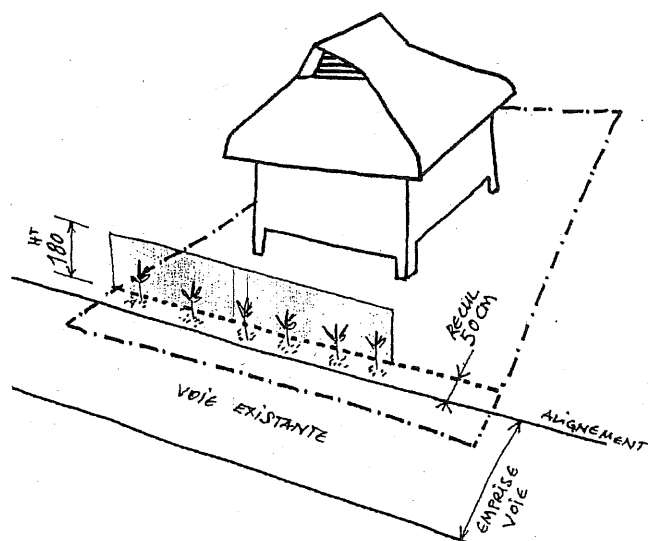
Des éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie. La saillie est limitée à 1,50 m.

Les constructions à usage de bureaux ou de commerces ou de locaux devant être climatisés doivent prévoir l'emplacement des appareils de climatisation, afin que ces appareils et leurs dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masquées à la vue.

**Clôtures :**

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

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



#### Article UB.12 : Stationnement des véhicules.

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

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

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

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

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

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

#### Article UB.13 : Espaces libres et plantations.

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

##### Espaces libres :

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

##### Plantations :

Un arbre fruitier doit être planté par logement.

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

Les installations techniques doivent être dissimulées par des haies végétales.

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

##### Aires de jeux :

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

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

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

**Article UB.15 Performance énergétique et environnementale**

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

**Article UB.16 Collecte des ordures et déchets.**

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

**UE Zone d'équipement***Caractère de la zone*

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

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

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

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

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

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

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

**Article UE.3 : Accès et voirie.****Accès :**

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

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

**Voiries :**

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

L'emprise réservée pour la voirie principale est de :

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

L'emprise pour la voirie secondaire est de :

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

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

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

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

## **NcC Cocoteraie**

*Caractère de la zone.*

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

### **Article NcC 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol admis**

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

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

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

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

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

### **Article NcC 3 Accès et voirie.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des équipements et des constructions.

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

### **Article NcC 4 Desserte par les réseaux.**

#### ***Alimentation en eau***

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

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

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

#### ***Assainissement***

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

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

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

### **Article NcC 5 Caractéristiques des terrains.**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m<sup>2</sup>.

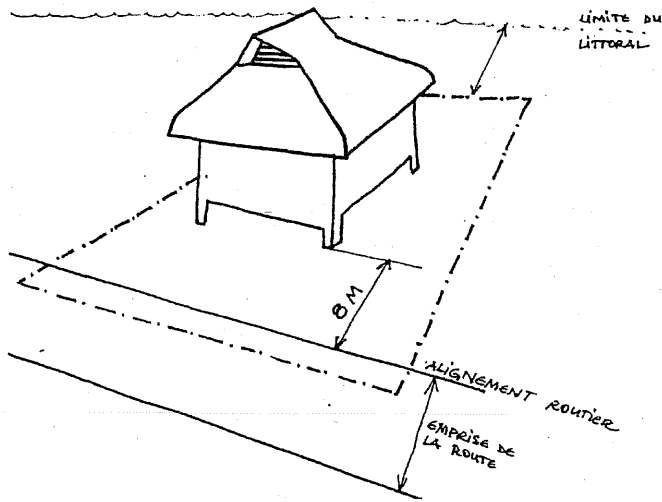
Les parcelles créées antérieurement au présent règlement restent constructibles.

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

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

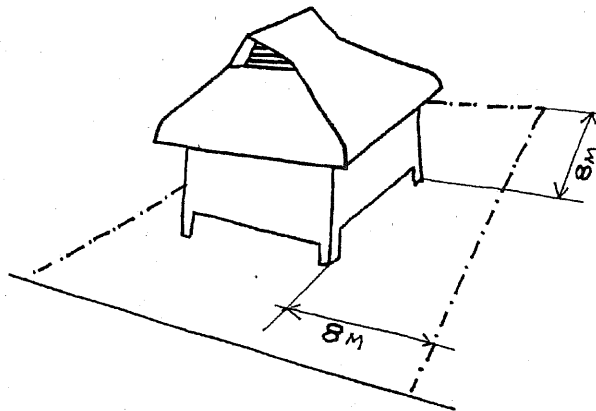
En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,50 m, la distance de référence est calculée à partir de l'extrémité du débord du toit.

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



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

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



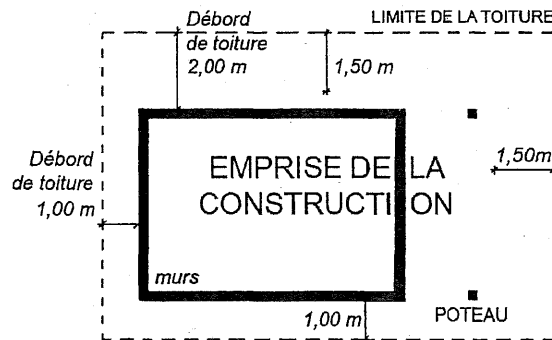
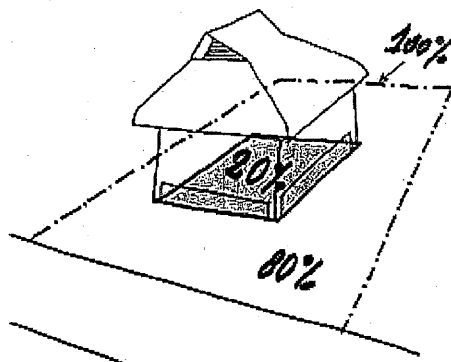
**Article NCc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

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

**Article NCc 9 Emprise au sol.**

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

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



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

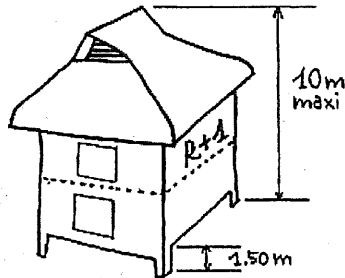
**Article NCc 10 Hauteur des constructions.**

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

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

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

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

**Article NCc 11 Aspect extérieur.**

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

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

**Façades :**

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

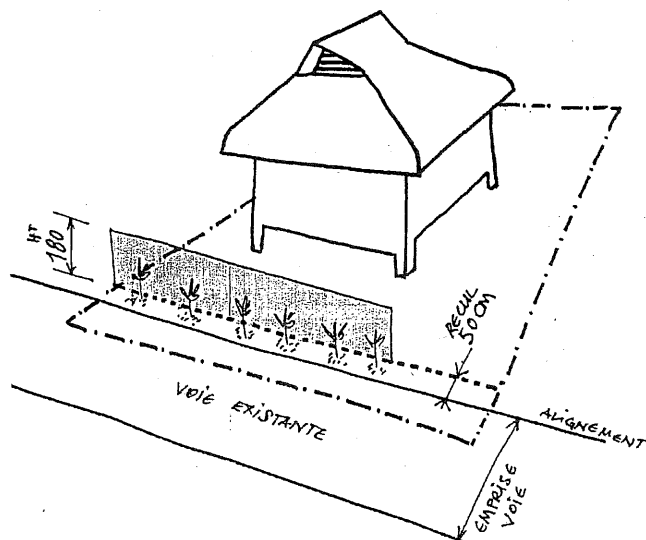
**Ouvrages en saillie :**

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

**Clôtures :**

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

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



**Article NCc 12 Stationnement des véhicules.**

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

**Article NCc 13 Espaces libres et plantations.**

Le caractère végétal de la zone est à conserver.

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

Un arbre fruitier doit être planté par logement.

Les installations techniques doivent être dissimulées par des haies végétales.

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

Le nettoyage des cocoteraies par brûlis est interdit.

**Article NCc 14 Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.**

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

**Article NCc 15 Performance énergétique et environnementale**

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

**Article NCc 16 Collecte des ordures et déchets.**

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

## **NDac Zone de site protégé de l'aire centrale**

**Caractère de la zone**

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

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

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

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

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

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