

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

L'arrêté n° 157 CM du 8 février 2013 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Moorea-Maiao a été publié au JOPF n° 6 NS du 25 février 2013, page 726.

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE MOOREA-MAIAO

RAPPORT DE PRESENTATION

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. — *Termes employés*

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

Art. 2. — *Champ d'application territorial du plan*

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

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

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

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

Art. 4. — *Divisions du territoire en zones et secteurs*

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

Art. 5. — *Adaptations mineures*

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

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

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

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

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

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

Art. 7. — *Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune*

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

Art. 8.— Composition du dossier du plan général d'aménagement

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

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

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

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

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

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

A cet effet il est demandé que l'aménagement de l'emprise de la route dans chaque commune associée soit traité comme une chaussée urbaine.

Le stationnement et l'arrêt des véhicules devront y être traités en dehors des voies de circulation.

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

L'aménagement de la route traversière dite des Ananas est proposé sur la base d'une emprise de 12 mètres, soit 4 mètres de plus que celle retenue actuellement.

Jugée insuffisante et techniquement inadaptée, l'emprise actuelle devra être complétée par des aménagements permettant l'usage des résidents mais aussi des sociétés d'excursion sur cet itinéraire.

La partie plaine de la route traversière implantée en baie de Opunohu devra intégrer la mise en place d'une circulation piétonne, d'une piste cyclable et rechercher un ombrage naturel de ses voies de circulation.

La route de ceinture d'une emprise actuelle de 12 mètres sera aménagée sur sa partie côté mer pour recevoir une piste cyclable de 1,50 mètre, l'emprise totale disponible est de 3 mètres. Le tracé de cette piste de Vaiare à Paopao représente un premier itinéraire que la commune souhaite étendre à l'ensemble de la route de ceinture si cette expérience est jugée positive.

Art. 10.— Stationnement

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

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

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

Art. 11.— Distribution postale

La réglementation territoriale existe en la matière, mais la commune entend exprimer ici son souhait de voir évoluer les conditions de distribution du courrier par la mise en place des équipements techniques et la distribution à domicile par des facteurs.

Art. 12.— Collecte des ordures et déchets

La commune souhaite que les systèmes de collecte individuels ou collectifs soient présents tout autour de l'île sans que cela soit une gêne ou un problème pour les populations.

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

Des points de collecte par apports volontaires seront mis en place tout autour de l'île, la commune souhaite que la population profite de ces installations pour y déposer les déchets autres que ménagers.

Art. 13.— Servitudes

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

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

Art. 14.— Ouvrages techniques d'intérêt public

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

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

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

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

Art. 15.— Protection des sites archéologiques ou légendaires

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

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

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

Art. 16.— Droit de préemption

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

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

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

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

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

Art. 17.— Développement durable

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

Les secteurs concernés sont :

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

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

Art. 18.— Permis de construire

La commune entend favoriser l'implantation des habitations sur les terres.

Toutefois afin de s'assurer de la faisabilité du projet au regard des normes d'hygiène le pétitionnaire sera tenu de

fournir à l'appui de sa demande une attestation du gestionnaire de réseau d'alimentation en eau potable de la commune confirmant la possibilité d'alimenter le projet.

Art. 19.— Réseaux publics ou privés

Les réseaux publics ont été conçus depuis leur origine en souterrain le long de la route de ceinture pour des raisons de protection des paysages, mais aussi par souci de sécuriser une partie du réseau principal en cas de cyclone.

La commune entend poursuivre cette politique et rappelle que l'ensemble des réseaux qu'ils soient publics ou privés implantés le long de la route de ceinture et le long de la route traversière (100 mètres avant l'arrivée au sommet côté Paopao jusqu'au carrefour en baie de Opunohu), sont conçus en souterrain.

Les réseaux aériens connectés à ces réseaux souterrains sont conçus en retrait de la route de ceinture (distance minimale 20 mètres).

TITRE II - PRESENTATION DES ZONES

**Chapitre 1er
Zone UB (Zone urbaine)**

Définition : Il s'agit des bourgs et villages susceptibles d'exercer des fonctions urbaines. La zone UB est destinée à recevoir des habitations individuelles, des équipements, des commerces, des services, des hôtels, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

La zone UB regroupe les principaux quartiers constitués de la commune. Les constructions y sont implantées sur des terrains de 700 mètres carrés.

Les quartiers doivent être équipés d'équipements publics pour permettre à la vie sociale et collective des habitants de se développer.

Les logements collectifs ou en bande y sont interdits car la densité de population générée par ces modèles urbains est jugée incompatible avec le caractère général voulu pour la commune.

Les lotissements y sont autorisés, mais ils doivent garder un caractère ouvert et s'intégrer au tissu social des quartiers où ils sont implantés. La mise en place de portail sur les voies est en particulier interdite.

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

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

En dehors de ceux-ci, les écoulements sont réalisés dans des fossés bétonnés pour faciliter l'écoulement des eaux, limiter l'érosion des sols et la pousse des végétaux.

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

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

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

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

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

Chapitre 2

Zone UC (Hors agglomération)

Définition : Il s'agit d'une zone de faible densité sous la cocoteraie de la plaine littorale et dans les fonds de vallée. Cette zone est destinée à recevoir essentiellement de l'habitat pavillonnaire, et des petites activités non nuisantes (commerces, hôtels, pensions ou bungalows, artisanat, petites industries, agricultures, etc.). Les nouvelles constructions respectent le caractère rural des sites et des paysages, notamment le couvert végétal en cocotiers.

Les constructions à usage d'habitation dominent le paysage urbain.

L'équipement en commerces de proximité et services de toute nature reste limité.

Le caractère dominant de la zone est l'habitat résidentiel, mais la part de terres encore non bâties devient plus importante et l'agriculture trouve encore une place importante dans la mesure où elle reste compatible avec l'habitat.

Les terrains constructibles ont une superficie minimale de 800 mètres carrés, l'habitat pavillonnaire s'implante selon les projets familiaux. Les lotissements sont autorisés, mais ils doivent comme dans la zone UB, garder un caractère ouvert et s'intégrer au tissu social des quartiers où ils sont implantés. La mise en place de portail sur les voies est en particulier interdite.

Les logements collectifs ou en bande sont interdits car leurs caractéristiques techniques, volumétriques et la densité qu'ils génèrent ne correspondent pas à l'image de la commune.

Chapitre 3

Zone UD (Zone rurale)

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

Cette zone est destinée à assurer la liaison entre les zones urbaines et les zones rurales ou naturelles.

L'habitat pavillonnaire domine un paysage encore à dominante végétale, les chemins d'accès aux constructions ont un usage mixte (agricole et desserte des logements). Non revêtus ces chemins sont parfois impraticables en cas de forte pluie.

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

Les parcelles constructibles sont généralement à usage mixte logement/culture, d'une superficie minimale de 1 000 mètres carrés lorsqu'elles sont à usage exclusif d'habitat.

Située principalement dans les fonds de vallées, cette zone se trouve parfois dans des profils de pentes fortes qui rendent plus difficile l'aménagement des terrains. La superficie minimale des terrains constructibles y est supérieure pour faciliter l'aménagement des zones constructibles.

Les équipements publics sont inexistantes ou très rares car la dispersion de l'habitat ne permet pas de justifier leur implantation.

La faible densité des constructions et le peuplement relativement faible permet à la population de trouver à l'intérieur des propriétés les espaces nécessaires à l'exercice d'activités communautaires de plein air (pétanque, volley-ball).

Chapitre 4

Secteurs d'équipement - UE

Définition : La zone UE est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population. Les emprises réservées le sont au titre des projets communaux, territoriaux ou d'un établissement public territorial (port autonome).

Ils se répartissent tout autour de l'île en fonction des besoins des collectivités.

A partir de la commune associée de Afareaitu nous trouvons :

Afareaitu :

1° La zone de Maatea, placée sous la responsabilité de la commune.

Destinée à reconstruire l'école primaire de la commune, elle permet un transfert et une sécurisation de l'activité, l'actuel site est reconverti au profit d'une activité en relation avec les besoins de la collectivité.

2° La zone de Haumi, placée sous la responsabilité de la commune.

Destinée à étendre l'emprise du cimetière actuel, elle permet un déploiement des emprises destinées à l'inhumation vers des terrains plus favorables.

3° La zone du collège et du stade de Afareaitu placée sous la responsabilité du territoire (ministère de l'éducation et ministère des sports).

Destinée à permettre le développement du collège en réservant quelques terres non utilisées en limite de son actuelle emprise, elle est aussi destinée à permettre la régularisation de l'emprise du stade qui occupe actuellement illégalement des parcelles privées (au niveau des tribunes notamment).

4° La zone de l'hôpital placée sous la responsabilité du territoire.

Destinée à la reconstruction de l'hôpital, elle réserve des terrains qui, mitoyens à l'actuelle emprise, permettront le redéploiement des constructions dans le cadre d'un projet de rénovation lourde.

Teavaro :

5° La zone face à la zone industrielle de Vaiare en partie sud, placée sous la responsabilité de la commune de Moorea-Maiao qui est déjà propriétaire de la totalité de la zone.

Destinée à recevoir des équipements publics, elle doit être complétée par un vaste espace conquis sur le lagon après approbation d'un dossier de concession maritime.

6° La zone de la marina face à la zone industrielle, placée sous la responsabilité du port autonome de Papeete, gestionnaire du port de Vaiare.

Destinée à favoriser la maîtrise foncière des parcelles le long de la route de ceinture, elle permettra l'extension des installations actuelles de la marina (terre plein et bassin).

7° La zone dite du quai des ferries sur la côte nord de la baie, placée sous la responsabilité du port autonome de Papeete.

Destinée à favoriser l'aménagement du terminal en fonction de l'évolution du trafic, elle permet une maîtrise foncière du littoral indispensable à la mise en place de remblais supplémentaires implantés dans l'alignement des quais existants.

8° La zone située côté montagne face au quai des ferries, placée sous la responsabilité de la commune de Moorea-Maiao ou du gestionnaire du port.

Destinée à l'aménagement d'un parc de stationnement public, elle permet de limiter les besoins en remblais sur le lagon du port autonome.

Son implantation côté montagne permet de dissimuler les voitures dans un silo de stockage pour les véhicules des passagers réguliers qui vont travailler chaque jour à Papeete.

9° La zone du terrain de football communal, placée sous la responsabilité de la commune de Moorea-Maiao.

Destinée à l'aménagement de l'emprise du terrain existant, elle permet une reconstruction du terrain en fonction des règles minimales de reculs par rapport aux limites de propriété.

Les équipements actuels seront complétés par la construction de terrains de sports de plein air, d'une salle omnisports et des parkings nécessaires pour les utilisateurs.

10° La zone des écoles et de la mairie de Teavaro, placée sous la responsabilité de la commune de Moorea-Maiao.

Destinée à l'aménagement du centre du village autour des constructions publiques et à la création d'espaces collectifs dans le cadre d'un projet de réorganisation, elle réserve des terrains mitoyens des bâtiments existants.

11° La zone de l'aéroport de Temae, placée sous la responsabilité du territoire.

Destinée à l'aménagement de l'aéroport existant, elle permet une maîtrise foncière des terres à l'extrémité de la piste côté lagon.

La trouée d'envol définie aujourd'hui en fonction de l'avion le plus contraignant fréquentant la plate-forme aéroportuaire impose une hauteur maximale des obstacles de trois mètres (par rapport au lagon) à l'extrémité côté lagon, ce qui interdit la construction de bâtiments et limite fortement l'usage des propriétés.

Le passage de la route d'accès à la zone d'habitat dite du Motu est maintenu, mais doit être déplacé en limite du lagon.

Sa suppression semble toutefois inévitable à terme en fonction de l'évolution de la réglementation et de la mise en service de nouveaux aéronefs.

Paopao :

12° La zone actuellement occupée par la décharge et l'incinérateur est placée sous la double responsabilité de la commune et du territoire.

La commune actuellement propriétaire des parcelles en limite sud (côté propriété Blouin) souhaite y implanter le centre de collecte des déchets à recycler et le centre de transfert des ordures ménagères. Une maîtrise foncière complémentaire est recherchée afin de compléter les emprises existantes.

La commune souhaite implanter dans cette zone la station d'épuration collective qu'elle entend réaliser dans le cadre de son programme de mise en place d'un système collectif de traitement des eaux usées sur l'île de Moorea. Une maîtrise foncière est recherchée pour permettre l'implantation des ouvrages, mais aussi pour permettre la mise en place de zones tampon permettant de garantir l'isolement des installations par rapport aux zones habitées.

13° La zone de l'école primaire de Maharepa, placée sous la responsabilité de la commune.

Destinée à favoriser des maîtrises foncières indispensables à la reconstruction et à l'extension des écoles existantes, elle englobe des parcelles encore disponibles car non construites qui sont mitoyennes des terrains communaux.

14° La zone des écoles primaire et maternelle de Paopao, placée sous la responsabilité de la commune de Moorea-Maiao.

Destinée à regrouper l'ensemble des terres disponibles dans le secteur pour permettre l'extension des écoles existantes, elle englobe l'emprise de l'actuel collège qu'il est envisagé de déplacer à terme.

15° La zone sportive et socio-éducative de Pihaena placée sous la responsabilité de la commune.

Destinée à régulariser la situation juridique des installations existantes (salle polyvalente et terrain de football), elle permet à la commune de maîtriser les emprises foncières nécessaires.

Les installations existantes pourront alors être rénovées ou développées en fonction des besoins de la population et de leur usage.

16° La zone du nouveau collège, placée sous la responsabilité du territoire (ministère de l'éducation).

Destinée à la construction d'un nouveau collège en remplacement de celui existant au fond de la baie, cette zone est volontairement implantée à proximité des installations sportives de la commune décrites ci-dessus.

Implantée sur une vaste propriété en limite de la route de ceinture, elle offre une desserte directe à partir de la route de ceinture.

Papetoai :

17° La zone du lycée agricole est également le site d'implantation du service du développement rural, elle est placée sous la responsabilité du territoire qui possède une maîtrise foncière totale de la zone.

Destinée à favoriser l'extension des installations existantes, elle devrait aussi pouvoir accueillir de nouveaux services territoriaux à l'occasion de leur transfert (subdivision de l'équipement notamment).

18° La zone sportive dite de "Mira", placée sous la responsabilité du territoire.

Destinée à favoriser des maîtrises foncières territoriales complémentaires, elle doit être progressivement réorganisée autour d'installations sportives nouvelles ou d'équipements reconstruits.

19° La zone de la darse de "Papetoai", placée sous la responsabilité conjointe de la commune et du territoire.

Destinée à l'aménagement des espaces existants, elle est le siège d'implantation d'un certain nombre d'équipements publics, à savoir la mairie, la place publique, la darse qui pourraient être complétés en fonction des besoins.

20° La zone du cimetière de Papetoai, placée sous la responsabilité de la commune.

Destinée à l'extension du cimetière existant, elle répond aux besoins à long terme de la population.

Haapiti :

21° La zone de Haapiti, placée sous la responsabilité de la commune.

Destinée à l'extension du cimetière existant, elle englobe des terrains dont la maîtrise foncière est recherchée. L'emprise ainsi définie devrait répondre aux besoins de la population pour les dix prochaines années.

22° La zone de Haapiti, face à la mairie, placée sous la responsabilité du territoire (ministère de l'éducation), elle est destinée à l'implantation d'un groupement d'observation dispersé (GOD).

Chapitre 5

Zone NCEc (protection des captages)

Définition : La zone NCEc est destinée à protéger les captages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Moorea-Maiao. Son exploitation est très restreinte pour limiter l'érosion des sols. La présence d'animaux domestiques est interdite. L'accès y est autorisé sous contrôle des autorités compétentes (service d'hygiène et le service des eaux de la commune).

Captées en surface, les eaux sont protégées des risques de pollution de surface ou des apports terrigènes.

A cet effet, l'activité humaine y est très restreinte. L'élevage d'animaux domestiques est interdit.

Des mesures de protection des abords des captages sont développées (protection des berges, mise en place de filtres, création de bassins de décantation...).

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

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

Chapitre 6

Zone NCEf (protection des forages)

Définition : La zone NCEf est destinée à protéger l'eau des forages ou sources captées dans le cadre du réseau d'adduction d'eau potable de la commune. Les terrains situés dans la zone restent constructibles avec toutefois des mesures particulières concernant la conception des éléments épurateurs ou quelques restrictions d'usages.

Captée en profondeur, la ressource en eau est protégée des pollutions que peut engendrer l'activité ou la présence humaine.

L'usage des terrains reste possible sous réserve de prendre des dispositions pour ne pas porter atteinte à la nappe.

Les constructions sont possibles sous réserve de la mise en place de dispositifs d'assainissement des rejets adaptés aux types d'effluents et à l'implantation des points de rejet en fonction de la nature des sols.

Chapitre 7 Zone US (activités)

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

Chapitre 8 Zone UTb

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

Implantée principalement autour des établissements existants, elle vise à permettre leur protection tout en encourageant l'initiative privée autour de ces sites.

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

Les propriétaires non intéressés par les activités touristiques continuent de vivre et travailler sur leur propriété sans restriction.

Chapitre 9 Zone UTc (sites majeurs)

Définition : La zone UTc regroupe les principaux sites de développement des activités touristiques capables d'accueillir des unités hôtelières de standing et les équipements de loisirs liés à la grande hôtellerie dans la commune.

Retenus pour leur orientation, leur environnement, la qualité des paysages, ils permettent de développer l'implantation de nouvelles activités ou établissements sur des sites d'envergure.

La protection d'un environnement naturel y est recherchée pour garder aux sites leur cachet et une authenticité polynésienne.

Les propriétaires y développent leur activité ou y résident sans difficultés sous réserve de respecter l'environnement jugé de qualité. Ils peuvent permettre l'implantation d'unités hôtelières de standing.

Composées de propriétés privées, ces zones sont jugées comme des sites privilégiés pour l'implantation d'unités hôtelières de standing.

Chapitre 10 Zone UTt (zone touristique de Temae)

Définition : La zone UTt se situe à Temae à proximité du lac.

Retenue pour ses potentialités, son environnement, la qualité de ses paysages, elle doit permettre de développer l'implantation d'un golf international bordé d'établissements hôteliers.

Le traitement des zones marécageuses, sur la base d'un schéma global d'assainissement, le traitement des gîtes à nonos et moustiques sont également intégrés à tout programme de développement.

La maîtrise de l'assainissement et de l'hygiène du site est ici un préalable à tout projet de développement de la zone.

Chapitre 12 Zone NCM (zone de gisement de matériaux)

Définition : La zone NCM couvre deux (2) sites retenus pour la mise en exploitation de la roche massive sous la forme de carrières.

La commune souhaite répondre aux besoins en agrégats des populations au travers d'un matériau transformé sur place afin de protéger le milieu naturel et d'éviter les prélèvements en terrains privés.

Des projets implantés en dehors de ces sites sont possibles sous réserve que les entrepreneurs mettent en œuvre les démarches nécessaires à leur ouverture.

Chapitre 11 Zone NCA

Définition : La zone NCA est destinée à favoriser l'implantation des agriculteurs par une protection des terres contre une trop forte urbanisation.

La commune souhaite que les propriétaires et leur famille puissent s'ils le souhaitent obtenir le droit d'y résider et d'y construire leur habitation personnelle sous réserve de respecter le caractère agricole de la zone.

Toutefois l'urbanisation de ces zones agricoles est jugée comme potentiellement dangereuse pour le maintien à terme de cette activité. Les propriétaires sont sensibilisés lors du dépôt des dossiers de permis de construire à ce problème et remettent une note de présentation qui fera le bilan du développement de leur propriété qu'ils envisagent.

Dans le secteur de Opunohu, il est proposé de restreindre à l'intérieur du périmètre des zones agricole territoriales le droit des locataires.

Il y sera en effet interdit d'y construire des logements, des serres, des bâtiments agricoles sous quelques formes que ce soit car ils sont de nature à compromettre l'intégrité du paysage ainsi que le caractère temporaire de l'utilisation.

Seuls y sont acceptés les projets de développement des implantations existantes (aquaculture et enseignement) sous réserve de la présentation d'un rapport d'activité des installations existantes et de la justification du projet présenté dans le cadre d'un plan de développement compatible avec le caractère naturel de la zone.

Chapitre 13 Zone NCAM (zone agricole de Maiao)

Définition : La zone NCAM couvre l'ensemble de l'île de Maiao. Elle est destinée à favoriser le développement de l'agriculture sur l'île en harmonie avec un développement urbain contrôlé.

Gérée collectivement par sa population l'île a principalement un caractère agricole.

Cocoteraie et pandanus y sont les ressources naturelles d'une population qui vit regroupée au sein du village.

L'implantation des constructions est autorisée dans la zone du village actuel sous la condition d'une desserte par le réseau public de télécommunications.

Des distances minimales entre constructions sont proposées pour limiter les risques de propagation d'un incendie. Il convient de préciser que l'île est totalement isolée et qu'elle ne dispose pas de moyens de lutte contre les incendies (absence de réseau public d'adduction d'eau).

Les règles de constructions sont proposées pour permettre de contrôler l'organisation de l'implantation humaine sans la contrainte des limites foncières puisque la plus grande partie des terres appartient à la coopérative.

Un droit de préemption est mis en place au profit de la coopérative et de la commune, il doit permettre de protéger les habitants contre l'achat des terres par des non-résidents.

Le caractère exposé du village est rappelé, le niveau de l'eau relevé lors de fortes tempêtes à l'intérieur du village peut atteindre 1 mètre. Les constructions surélevées sont préconisées, l'usage des pilotis est à encourager car il semble le plus adapté à la sécurisation des biens et des personnes.

Il n'existe pas de réseau public de distribution d'énergie. Dans la mesure où il est envisagé sa mise en place, il est proposé de se tourner vers une solution technique permettant de valoriser la production locale (gazogène à bourre de cocos).

Chapitre 14 Zone NCF (forêts)

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

La mise en valeur du massif forestier passe par un maintien à long terme des plantations. La construction de bâtiments à l'intérieur de ces zones est jugée incompatible avec cet objectif, à l'exception de ceux prévus dans le règlement de construction.

Une note de sécurité est déposée pour toute installation implantée dans ces massifs forestiers, elle doit en particulier présenter les mesures retenues en cas d'incendie.

Chapitre 15 Zone NDa

Définition : La zone NDa est destinée à protéger les sites archéologiques majeurs pour l'histoire de l'île de Moorea. Située hors des zones d'habitat, il est proposé au travers de ce classement de conserver à la fois des vestiges archéologiques et le paysage qui les environne.

La protection et la valorisation des sites archéologiques existent en dehors des règles du plan général d'aménagement (livre Ier, titre 5 du code de l'aménagement).

La commune souhaite toutefois renforcer la protection et la valorisation de ces sites jugés majeurs dans l'histoire de la commune par une maîtrise foncière des terrains où ils sont implantés.

Des projets de restauration et de valorisation de ces sites sont demandés aux autorités compétentes pour une ouverture des vestiges aux excursions et visites.

L'aménagement paysager de ces sites sera entrepris en fonction des découvertes des archéologues et des projets de valorisation visant à masquer les constructions récentes implantées à proximité.

Chapitre 16 Zone NDb (moyenne montagne)

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

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

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

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

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

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

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

Les terrassements sont très limités car l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur. Ils restent toutefois possibles si leur réalisation conditionne la mise en sécurité des installations implantées en aval ou la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux ou équipements destinés à satisfaire les besoins de la collectivité. Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager est fourni à l'appui du dossier de terrassements pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.

Chapitre 17 Zone NDd (littoral)

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

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

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

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

Le droit de propriété de chacun y est conservé, un droit de préemption est mis en place pour favoriser la gestion et la valorisation de ces espaces par le conservatoire du littoral en cas de vente de ces parcelles par les propriétaires.

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

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

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

Chapitre 18 Zone NDm (motu)

Définition : La zone NDm regroupe l'ensemble des îlots de la commune. Elle a pour objectif de limiter l'urbanisation de ces terrains jugés dangereux en cas de montée des eaux et fragiles en cas d'urbanisation intensive. La réglementation proposée reste celle déjà en vigueur.

La réglementation de cette zone reprend les dispositions déjà en vigueur dans le cadre de l'actuel plan général d'aménagement.

Le développement de la construction est jugé dangereux pour la sauvegarde des sites qui sont très exposés aux risques de submersion en cas de houle ou de montée des eaux.

Le maintien de la végétation haute est une priorité, un programme de gestion et de valorisation des végétaux est déposé à l'appui de toute demande de développement d'une activité.

L'habitat existant est maintenu pour un usage personnel, la création d'établissements destinés à proposer un hébergement de type touristique est interdit.

Tout projet de construction implanté sur un motu doit justifier de l'aménagement d'un terrain sur l'île principale.

Les installations situées à terre, liées au développement d'un projet sur le motu comportent au minimum une zone de stockage des containers pour les déchets ménagers, une place de stationnement destinée à un véhicule léger et les espaces nécessaires à l'installation des relais techniques des réseaux publics dans la mesure où le raccordement aux réseaux publics des installations du motu serait prévu.

Chapitre 19 Zone NDF (zone de haute montagne)

Définition : Il s'agit des forêts naturelles coiffant les crêtes des montagnes de l'île de Moorea. Cette zone a pour vocation à être conservée en l'état en y limitant les interventions humaines.

Cette conservation s'accompagne de plans de gestion et de valorisation des espaces naturels.

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

Implantée sur les plus hauts sommets de l'île, cette zone prend généralement son origine à la côte + 200 mètres. Les nombreuses falaises présentes tout autour de l'île sont comprises dans cette zone et doivent être considérées comme un tout.

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

Les travaux préparatoires liés à ces installations font l'objet d'études paysagères et ils présentent des plans et programmes de remise en état des lieux.

Les réseaux desservant ces installations techniques sont totalement enterrés, l'architecture des locaux est conçue pour s'intégrer au paysage.

Des zones cultivables peuvent être valorisées dans cet espace sous réserve que ces terrains soient exploités en complément de parcelles situées en aval en zone agricole.

L'aménagement des propriétés ayant vocation agricole est fait après validation du projet par les techniciens du service du développement rural.

L'impact des travaux sur le milieu naturel est limité et ne remet pas en cause l'intégrité du paysage ou le milieu naturel préexistant lorsqu'il est jugé de qualité ou à conserver.

REGLEMENT

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. — *Définition des termes techniques employés*

Accès : point d'entrée des véhicules sur une propriété.

Acrotère : élément vertical de toiture en bordure d'une toiture terrasse.

Alignement : ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.

Architecture polynésienne : architecture mettant en œuvre des matériaux naturels locaux pour la couverture (niau ou pandanus) ou les murs et faisant référence à des formes utilisées par les polynésiens pour construire leur habitat.

Architecture tropicale : architecture faisant appel à une typologie d'éléments (vérandas, frises, corniches...), de matériaux, de couleurs, de formes et de proportions adaptés à un milieu tropical humide permettant la conception de bâtiments adaptés aux modes de vie (recherche de fraîcheur, d'aération naturelle...).

Bande de roulement : voir chaussée.

Chaussée : zone de circulation des véhicules, piétons ou usagers de la voie.

Clôture : ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.

Construction : ensemble des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage.

Desserte : qui permet l'accès à une propriété.

Distance : mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment.

Domaine public routier communal : ensemble des routes et voiries publiques communales.

Domaine public routier territorial : ensemble des routes et voiries publiques territoriales.

Domaine public fluvial : ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du territoire.

Domaine public maritime : ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du territoire.

Domaine public communal : ensemble des espaces publics qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.

Domaine public territorial : ensemble des espaces publics qui sont propriétés du territoire et ouverts au public.

Emprise au sol : voir surface construite.

Emprise (voirie) : largeur maximale d'une voirie, comprenant la chaussée, les fossés, les accotements...

Etablissement classé : qui figure dans la nomenclature (liste) des installations soumises à autorisation ou déclaration de la délégation à l'environnement pour son installation et son exploitation.

Etablissement recevant du public (ERP) : bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).

Etage : ensemble des pièces situées à une altitude supérieure à celle du terrain.

H : hauteur d'une façade quelconque d'un bâtiment.

H/2 : moitié de la hauteur d'une façade d'un bâtiment.

Ha et Hb : hauteur d'une façade d'un bâtiment A par rapport à un second bâtiment B sur un même terrain.

Hauteur : dimension verticale d'une façade mesurée en son milieu (par tranche de 20 mètres), à l'aplomb de sa projection au sol.

Hors œuvre : qualifie une mesure ou une surface mesurée à partie de la face externe des murs extérieurs, faite à un mètre de hauteur au-dessus des planchers finis, elle ne comprend pas les balcons, terrasses et éléments de construction non clos.

Implantation : localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.

Limite de propriété : ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.

Morcellement : partage d'une propriété et création de nouvelles parcelles.

Mur bahut : mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siège.

Néant : est utilisé lorsqu'il n'y a pas de règle imposée.

Niveau : ensemble des pièces d'habitation situées sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 2 mètres.

Partage : action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession.

Prospect : distance imposée par l'administration entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain.

Réseaux : ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.

Rez-de-chaussée : ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).

Site propre : ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.

Servitude : charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.

Surface construite : contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,20 mètre, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,20 mètre (zone franche).

Toiture : ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.

Urbain(es) : Qui est de la ville, des villes.

Art. 2. — *Champ d'application territorial du plan*

Le plan général d'aménagement (PGA) s'applique au territoire de la commune de Moorea-Maiao.

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

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

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

2 - Les règles de ce PGA se substituent aux règles de tout plan d'aménagement ou d'urbanisme, antérieures applicables au même territoire.

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

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

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

Art. 4. — *Divisions du territoire en zones et secteurs*

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

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

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

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

Le découpage du territoire communal comprend dix-neuf (19) zones ou secteurs, à savoir :

- zone UB à densité urbaine moyenne pour le centre des communes associées et les quartiers périphériques ;
- zone UC, résidentielle mais située hors de l'agglomération ;
- zone UD, d'habitat diffus dans un espace à dominante agricole ;
- secteurs d'équipement UE qui permettent l'implantation d'infrastructures publiques ;
- zone NCEc, destinée à protéger les captages d'eau qui alimentent le réseau communal ;
- zone NCEf, destinée à protéger les forages d'eau qui alimentent le réseau communal ;
- secteur US, destiné à favoriser la création d'industries et d'entreprises au travers de trois zones industrielles ;
- zones UT, zones touristiques protégées destinées à protéger les sites à fort potentiel touristique :

1° Zone UTb, destinée à favoriser le maintien des établissements existants et le développement d'activités liées au secteur du tourisme ;

2° Zone UTc, destinée à favoriser l'implantation d'unités hôtelières d'envergure ou d'équipements de loisirs sur des sites majeurs ;

3° Zone UTt, destinée à favoriser le développement d'un golf et d'unités hôtelières de standing dans le secteur du lac de Temae ;

- zone NCA, destinée au développement de l'agriculture en permettant aux agriculteurs, à leur famille et aux propriétaires d'y développer leur habitat ;
- zone NCAm, destinée au développement sur l'île de Maiao de l'agriculture en permettant aux agriculteurs, à leur famille et aux propriétaires d'y développer leur habitat ;
- zone NCF, destinée à protéger et développer la mise en place d'un massif forestier ;
- zone ND, dite de site protégé :

1° Zone NDa, sites historiques ;

2° Zone NDb, située en moyenne montagne entre les zones urbaines et les zones inexploitable ;

3° Zone NDd, constituée des terrains inconstructibles implantés sur le littoral ;

4° Zone NDm, constituée des motu ;

- zone NDF, située en haute montagne, protégeant ces espaces au titre de la conservation du paysage ;
- zone NCM, destinée à la création de carrières de matériaux ;

4 - Figurent également sur le plan des emprises réservées, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, la liste des emplacements étant portée sur les plans n° 614-2a, 614-2b, 614-2c, 614-2d, 614-2e, 614-2f, 614-2g réalisés à l'échelle 1/5 000e et 614-2h réalisé à l'échelle 1/20 000e.

Art. 5.— Adaptations mineures

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

Un accord de cour commune peut être déposé à l'appui d'une demande d'adaptation mineure dans la mesure où le respect des règles d'implantation fixées par le PGA viendrait à ne pas être respecté pour des raisons liées à la topographie, à la nature des lieux ou à l'architecture.

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

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

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

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

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

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

Art. 8.— Composition du dossier du plan général d'aménagement

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune de Moorea-Maiao est composé de dix-neuf (19) pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n° 1 : rapport de présentation ;
- pièce n° 2 : règlement ;
- pièce n° 3 : plan de zonage n° 614 de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4 : plan de zonage n° 614-1a, commune associée de Afareaitu, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5 : plan des emprises réservées n° 614-2a, commune associée de Afareaitu, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6 : plan de zonage n° 614-1b, commune associée de Teavaro, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 7 : plan des emprises réservées n° 614-2b, commune associée de Teavaro, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 8 : plan de zonage n° 614-1c, commune associée de Paopao, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 9 : plan des emprises réservées n° 614-2c, commune associée de Paopao, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 10 : plan de zonage n° 614-1d, commune associée de Papetoai, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 11 : plan des emprises réservées n° 614-2d, commune associée de Papetoai, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 12 : plan de zonage n° 614-1e, communes associées de Papetoai et Teavaro, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 13 : plan des emprises réservées n° 614-2e, communes associées de Papetoai et Teavaro, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 14 : plan de zonage n° 614-1f, commune associée de Haapiti nord, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 15 : plan des emprises réservées n° 614-2f, commune associée de Haapiti nord, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 16 : plan de zonage n° 614-1g, commune associée de Haapiti sud, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 17 : plan des emprises réservées n° 614-2g, commune associée de Haapiti sud, échelle 1/5 000e ;

- pièce n° 18 : plan de zonage n° 614-1h, commune associée de Maiao, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 19 : plan des emprises réservées n° 614-2h, commune associée de Maiao, échelle 1/20 000e.

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

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

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

Collecte des eaux de ruissellement (égout)

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

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

Fossés

La mise en place de fossés maçonnés est obligatoire en zone urbaine (UB et UC). Les fossés en terre sont limités aux zones peu habitées ou faciles d'accès pour les équipes d'intervention.

Trottoirs

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

Bande de roulement

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement d'un véhicule ordinaire est fixé à 2,50 mètres pour un faible trafic à 3 mètres pour un trafic moyen et à 3,50 mètres pour une circulation intense (ou de camion), avec une présence répétée de vélos ou de piétons sans site propre (secteur d'agglomération ou route bordée de places de stationnement).

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

Aménagement des voies

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

Les voies en impasse sont limitées à 100 mètres de longueur, sauf si les conditions topographiques l'imposent.

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

Tableau 1 : Recommandations pour la mise aux normes des voiries et des équipements annexes, commune de Moorea-Maiao

Responsabilité	Dénomination	Emprise (en m)	Emprise minimale Bande de roulement (en m)	Trottoir (en m)	Stationnement (en m)
Voies territoriales	R. de C. en agglomération ou à proximité des écoles	18	7	3	2,50
	Route de ceinture	15	7	3	2,50
	Route de ceinture	12	6	-	-
	Route traversière RT23, (Paopao-Opunohu)	12 et 20	6	-	-
	Route du Belvédère, RT24	12	6	-	-
Voies communales	Route d'urbanisation des quartiers existants	6	5	-	-
	Route d'urbanisation des quartiers existants	8	6	1	-
	Route d'urbanisation des quartiers existants	10	6	2	-
	Route d'urbanisation des quartiers existants	12	6	3	-
Responsabilité	Dénomination	Emprise (en m)	Emprise minimale Bande de roulement (en m)	Trottoir (en m)	Stationnement (en m)
Voies privées	un à 5 logements	5	3,50	-	-
	5 à 10 logements	8	6	-	-
	10 à 20 logements	10	6	-	-
	20 à 50 logements	12	7	-	-
Voies diverses	Chemin d'exploitation	8	4	-	-
	Chemins ruraux	8	5	-	-
	Sentiers de randonnées	2	-	-	-
	Accès à la mer	3	-	-	-

Notes : 1° L'emprise des routes doit être étudiée en fonction du trafic prévu, la conception de la chaussée et notamment son emprise dépend du nombre de voies ouvertes à la circulation.

2° Pour des opérations de desserte de plus de cinquante logements, l'aménagement des voies prend compte de l'ensemble des trafics susceptibles d'emprunter l'itinéraire. L'emprise est alors augmentée en fonction du gabarit des différentes emprises à intégrer dans le profil en travers de la voie.

Art. 10.— *Stationnement*

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

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

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

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

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

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

Normalisation des places de stationnement

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 mètres carrés par véhicule particulier pour le calcul de leur emprise place de stationnement et circulation. Les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement sont 2,50 x 5 m.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires, avec aires de manœuvre connexes, est déterminé en fonction des normes suivantes :

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

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

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

La conception des aires de stationnement doit intégrer la mise en place d'arbres de type haute tige pouvant assurer un ombrage naturel des véhicules.

Art. 11. — Distribution postale

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

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

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

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

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

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

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

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

Normes techniques

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

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

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

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

Art. 12. — Collecte des ordures et déchets

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

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

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

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

Art. 13. — *Servitudes*

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

1 - *Eau*

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

2 - *Electricité*

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

3 - *Télécommunications*

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

Art. 14. — *Ouvrages techniques d'intérêt public*

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

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

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

Une distance minimale de cinquante (50) mètres est laissée entre les antennes et les lieux recevant du public.

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

Art. 15. — *Protection des sites archéologiques ou légendaires*

La commune demande que dans le cadre des projets qui sont réalisés sur son territoire des mesures soient prises pour assurer la protection des vestiges historiques.

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

Art. 16. — *Droit de préemption*

Commune

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

Pays

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

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

Art. 17. — *Développement durable*

Energie solaire

Le développement de la production d'énergie (électricité) solaire à partir de panneaux est encouragé, sous réserve que leur installation se fasse sur des toitures de bâtiments.

La mise en place au sol de ces installations dans le cadre de champs solaires est interdite quelle que soit la zone où serait située l'installation.

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

Eau

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

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

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

Vent

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

Antennes de télécommunication

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

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

Transport

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

Déplacement des piétons

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

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

Déchets

La collecte des déchets ménagers est organisée pour permettre un traitement de l'ensemble des volumes produits par les habitants de l'île.

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

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

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

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

Matériaux

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

L'exploitation de sablière dans les propriétés privées est interdite, car ce type d'activité est susceptible de porter atteinte à la ressource en eau de l'île et favorise la création de zones insalubres dangereuses pour la santé des habitants.

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

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

Art. 18.— Permis de construire

Pièces à fournir

Afin de s'assurer de la faisabilité du raccordement du projet au réseau public, chaque demandeur devra préalablement au dépôt de permis de travaux immobiliers, obtenir un accord de principe du gestionnaire du réseau où est implanté le projet.

En cas d'impossibilité technique de raccordement le pétitionnaire devra déposer à l'appui de sa demande un dossier complémentaire permettant de justifier de l'autonomie du projet et du respect des normes d'hygiène.

Art. 19.— Réseaux publics ou privés

Afin de protéger les paysages du tour de l'île et d'assurer une meilleure protection des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications en cas de cyclone, les réseaux qu'ils soient publics ou privés sont conçus en souterrain le long de la route de ceinture et sur une distance minimale de 20 mètres pour les branchements faits à partir de ces réseaux en direction des réseaux secondaires.

Les réseaux le long de la route traversière dite des Ananas sont également conçus en souterrain à partir du col et jusqu'à la route de ceinture dans la baie de Opunohu.

Chapitre 1er

Zone UB (Zone urbaine)

Définition : Il s'agit des bourgs et villages susceptibles d'exercer des fonctions urbaines. La zone UB est destinée à recevoir des habitations individuelles, des équipements, des commerces et des services, des hôtels et pensions, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

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

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

- 1° Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'éducation ou liées à une activité artisanale, touristique, commerciale, d'éducation ou de service ;
- 2° Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 3° Les établissements classés compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat résidentiel ;
- 4° Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux, garantisse l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
- 5° Les lotissements à usage résidentiel, les groupes d'habitation sous réserve que leur programme de réalisation prévoit une quote-part de 25 % des lots ou logements, destinés soit à la vente ou à la location, pour les catégories sociales défavorisées en accord avec les services du pays ou de la commune.

Art. UB. 2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

- 1° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 2° Le stationnement de caravanes ;
- 3° Les carrières, extractions de matériaux, les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux prévus à l'article UB. 1er ;
- 4° L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de logements ou de bâtiments d'éducation (bruits, poussières, odeurs...) ;
- 5° L'implantation d'élevages industriels classés ou non ;
- 6° L'implantation de logements collectifs ou en bande.

Art. UB. 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 présentent des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

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

Toutes les voiries desservant plus de quinze logements sont obligatoirement revêtues et dotées de système de drainage des eaux de ruissellement.

Art. UB. 4.— Desserte par les réseaux

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

Eau

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, est alimentée en eau.

Pour tout projet de construction recevant du public, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni, y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

Assainissement

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Dans l'attente de sa mise en œuvre, un système individuel de traitements des effluents est installé suivant les normes territoriales.

Toutes les dispositions sont prises pour permettre le raccordement ultérieur des installations au réseau public.

Eau pluviale

La conception d'ouvrages de collecte et de transport des eaux, à ciel ouvert, le long des voies de circulation piétonnes est interdite.

L'ensemble du réseau de collecte des eaux pluviales et de ruissellement est conçu en matériaux étanches jusqu'à l'extrémité des canalisations, caniveaux et autres ouvrages techniques.

Les rivières, ruisseaux et autres fossés traversant la zone UB, à forte image urbaine, sont totalement maçonnés et régulièrement entretenus.

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

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

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

Dans les lotissements les réseaux de drainage et de collecte des eaux de ruissellement sont équipés de bassins d'orage poreux destinés à ralentir l'écoulement des eaux et faciliter leur infiltration dans le sol.

Electricité et télécommunication

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.

Eclairage

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour toutes opérations de lotissement, ainsi que dans les galeries couvertes, le long des trottoirs, routes en agglomération, zones de stationnement.

Art. UB. 5.— Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 700 mètres carrés, sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. UB. 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

Art. UB. 9.— Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction est au maximum de 30 % de la surface de la parcelle.

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

Art. UB. 10.— Hauteur des constructions

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

Les établissements recevant du public, sous réserve d'un traitement particulier de leur aspect (article UB. 11) et des espaces extérieurs (article UB. 13), peuvent comporter trois (3) niveaux, soit R + 2 quelle que soit leur implantation.

Les constructions à usage de parking collectif pourront bénéficier de quatre niveaux hors sol en comptant la toiture terrasse comme niveau de stationnement.

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

Art. UB. 11.— Aspect extérieur

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

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

Les enseignes publicitaires sont installées dans le plan de la façade, le style et la taille des supports font l'objet d'un accord délivré par le maire dans l'attente d'un cahier des charges communales.

Clôtures

Les clôtures donnant sur des voies ou espaces publics sont constituées de haies vives, de grillages, de grillage sur soubassement ou de murs à claires-voies (50 % de vide) et doivent répondre aux normes suivantes :

- hauteur maximale des haies vives et grillages : 2 mètres ;
- hauteur maximale des clôtures à claires-voies : 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ;
- implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;
- l'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- la construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- la construction de clôture opaque en limite de lagon est interdite.

La construction de murs antibruit est autorisée sous réserve de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de la parcelle et une hauteur absolue de

deux (2) mètres. L'espace laissé entre la limite séparative et l'ouvrage fait l'objet de plantations capables de le dissimuler en totalité.

Toitures

La coloration des toitures devra être dans les zones réglementées de couleur verte pour tout ce qui est matériau non naturel.

En dehors de ces zones bien que restant libres, il est demandé aux porteurs de projets de bien vouloir se rapprocher de la gamme de couleur officielle.

Art. UB. 12. — Stationnement des véhicules

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

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

Art. UB. 13. — Espaces libres et plantations

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

Dans les constructions collectives sont prévus des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets des habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés. Ces dispositifs permettent de masquer à la vue les containers. Toute disposition est prise pour assurer la ventilation des espaces en fonction de la nature des déchets pour ne pas nuire aux riverains ou aux passants (climatisation éventuelle des locaux).

L'aménagement d'espaces publics est obligatoire pour toute opération de lotissement de plus de 10 lots. Ces espaces ont une superficie utile d'au moins 10 % de la surface constructible. Ils sont totalement aménagés pour l'obtention de la conformité du lotissement.

La superficie minimale de ces espaces publics est fixée à 1 000 mètres carrés.

Dans les lotissements de moins de dix (10) lots une présentation des conditions de vie des habitants est présentée à l'appui du plan masse, des aménagements complémentaires sont demandés pour répondre aux besoins collectifs des populations si les propositions du promoteur sont insuffisantes.

Chapitre 2

Zone UC (hors agglomération)

Définition : Il s'agit d'une zone de faible densité sous la cocoteraie de la plaine littorale et dans les fonds de vallée. Cette zone est destinée à recevoir essentiellement de l'habitat pavillonnaire et des petites activités non nuisantes (commerces, hôtels et pensions, artisanat, petites industries,

agriculture, etc.). les nouvelles constructions respectent le caractère rural des sites et des paysages, notamment le couvert végétal en cocotiers.

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

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

- 1° Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'éducation ou liées à une activité artisanale ;
- 2° Les constructions liées à une activité touristique ;
- 3° Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 4° Les établissements classés compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat résidentiel ;
- 5° Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux respecte l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
- 6° Les lotissements à usage résidentiel, les groupes d'habitation sous réserve que leur programme de réalisation prévoit une quote-part de 25 % des lots ou logements, destinés soit à la vente ou à la location, pour les catégories sociales défavorisées en accord avec les services du pays ou de la commune.

Art. UC. 2. — Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

- 1° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 2° Le stationnement de caravanes ;
- 3° Les carrières, extractions de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article UC. 1er ;
- 4° L'implantation d'élevages industriels classés ou non, les activités agricoles ou d'élevages, polluantes ou apportant des nuisances pour le voisinage ou l'environnement ;
- 5° L'implantation de logements collectifs ou en bande.

Art. UC. 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 présentent des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

L'emprise des voies est conforme aux recommandations techniques des voiries définies dans le titre Ier, article 9 du présent règlement.

Art. UC. 4. — Desserte par les réseaux

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

Eau

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, est alimentée en eau.

Pour tout projet de construction recevant du public, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni, y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

Assainissement

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Dans l'attente de sa mise en œuvre, un système individuel de traitements des effluents est installé suivant les normes territoriales.

Toutes dispositions sont prises pour permettre le raccordement ultérieur des installations au réseau public.

Eau pluviale

La pose de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Dans les lotissements, les réseaux de drainage et de collecte des eaux de ruissellement sont équipés de bassins d'orage poreux destinés à ralentir l'écoulement des eaux et faciliter leur infiltration dans le sol.

Electricité et télécommunication

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

Eclairage

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour toute opération de lotissement.

Art. UC. 5. — Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain issu d'un morcellement postérieur au présent règlement doit posséder une superficie minimale de 800 mètres carrés, sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

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

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

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

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

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

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

Art. UC. 7. — Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La construction en contiguïté est autorisée sous réserve d'accord entre les propriétaires riverains et de réciprocité. Dans la mesure où les constructions ne sont pas contiguës la distance minimale laissée entre les bâtiments est égale à la somme des hauteurs des façades avec une distance minimale de 8 mètres.

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

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

Une distance minimale est laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de services notamment en matière de lutte contre l'incendie. Elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Art. UC. 9. — Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction est de 25 % de la surface de la parcelle.

Art. UC. 10. — Hauteur des constructions

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

Les établissements recevant du public, sous réserve d'un traitement particulier de leur aspect (article UC. 11) et des espaces extérieurs (article UC. 13), peuvent comporter trois (3) niveaux, soit R + 2 quelle que soit leur implantation.

Art. UC. 11. — Aspect extérieur

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

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

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

Clôtures

Les clôtures sont constituées de haies vives, de grillages, de grillages sur soubassement ou de murs à claires-voies (50 % de vide) et répondent aux normes suivantes :

- hauteur maximale des haies vives et grillages : 2 mètres ;
- hauteur maximale des clôtures à claires-voies : 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ;
- implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;
- l'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- la construction de murs de clôtures est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- la construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

Toitures

La coloration des toitures devra être dans les zones réglementées de couleur verte pour tout ce qui est matériau non naturel.

En dehors de ces zones bien que restant libres, il est demandé aux porteurs de projets de bien vouloir se rapprocher de la gamme de couleur officielle.

Art. UC. 12.— Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

La conception des aires de stationnement devra se conformer aux normes définies à l'article 10 du titre 1er du présent règlement.

Art. UC. 13.— Espaces libres et plantations

L'ensemble des espaces non bâtis reçoit un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer.

L'aménagement de la propriété est conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou de rejoindre le réseau public.

L'aménagement d'espaces publics est obligatoire pour toute opération de lotissement de plus de 10 lots. Ces espaces ont une superficie utile d'au moins 10 % de la surface constructible. Ils sont totalement aménagés pour l'obtention de la conformité du lotissement.

La superficie minimale de ces espaces publics est fixée à 1 000 mètres carrés.

Dans les lotissements de moins de dix (10) lots une présentation des conditions de vie des habitants est présentée à l'appui du plan masse, des aménagements complémentaires sont demandés pour répondre aux besoins collectifs des populations si les propositions du promoteur sont insuffisantes.

Chapitre 3 Zone UD (zone rurale)

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

Article UD. 1er.— *Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis admis*

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

- 1° Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service ou liées à une activité artisanale ;
- 2° Les constructions liées à une activité touristique ;
- 3° Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- 4° Les établissements classés compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat résidentiel ;
- 5° Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après permette l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Art. UD. 2.— *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les dépôts de ferrailles, de containers et de déchets ;
- 2° Le stationnement de caravanes ;
- 3° Les carrières, extractions de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article UD. 1er ;
- 4° L'implantation d'élevages industriels classés ou non ;
- 5° La création de lotissements d'habitation ;
- 6° L'implantation de logements collectifs ou en bande.

Art. UD. 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 présentent des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

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

Art. UD. 4. — Desserte par les réseaux

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

Eau

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, est alimentée en eau.

Pour tout projet de construction recevant du public, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni, y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

Assainissement

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Dans l'attente de sa mise en œuvre, un système individuel de traitements des effluents est installé suivant les normes territoriales. Toutes les dispositions sont prises pour permettre le raccordement ultérieur des installations au réseau public.

Eau pluviale

La pose de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Electricité et télécommunication

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

Art. UD. 5. — Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain possède une superficie minimale de 1 000 mètres carrés, sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Il dispose en outre d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 3 mètres et il est permis d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 3 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

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

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

Art. UD. 7. — Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Art. UD. 9. — Emprise au sol

L'emprise maximale au sol des bâtiments mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction est de 20 % de la surface de la parcelle.

Art. UD. 10. — Hauteur des constructions

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

Art. UD. 11. — Aspect extérieur

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

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

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

Clôtures

Les clôtures sont constituées de haies vives, de grillages, de grillages sur soubassement ou de murs à claires-voies (50 % de vide) et doivent répondre aux normes suivantes :

- hauteur maximale des haies vives et grillages : 2 mètres ;
- hauteur maximale des clôtures à claires-voies : 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ;

- implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;
- l'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- la construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de murs reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- la construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

Toitures

La coloration des toitures devra être dans les zones réglementées de couleur verte pour tout ce qui est matériau non naturel.

En dehors de ces zones bien que restant libres, il est demandé aux porteurs de projets de bien vouloir se rapprocher de la gamme de couleur officielle.

Art. UD. 12. — Stationnement des véhicules

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

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

Art. UD. 13. — Espaces libres et plantations

L'ensemble des espaces non bâtis reçoit un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer.

L'aménagement de la propriété est conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou de rejoindre le réseau public.

Chapitre 4

Secteurs d'équipement - UE

Définition : La zone UE est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population. Les emprises réservées le sont au titre des projets communaux, territoriaux ou d'un établissement public territorial (port autonome).

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

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

- 1° Les constructions liées à l'usage de la zone ;
- 2° Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la concession de services des installations et aux activités de la zone ;
- 3° Les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de bâtiments d'éducation.

Art. UE. 2. — Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

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

Art. UE. 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 présentent des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de transport scolaire ou des camions de livraison.

L'emprise des voies est conforme aux recommandations techniques des voiries définies dans le titre Ier, article 9 du présent règlement.

Art. UE. 4. — Desserte par les réseaux

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

Eau

Le raccordement au réseau est obligatoire.

Pour tout projet de construction, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni ; y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

Eau pluviale

Les réseaux de collecte et l'évacuation des eaux de surface sont conçus en matériaux étanches jusqu'au point de rejet dans le réseau public. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Assainissement

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Dans l'attente de sa mise en œuvre, un système individuel de traitements des effluents est installé suivant les normes territoriales.

Energie et télécommunication

L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie est conçu en souterrain.

Eclairage

La pose d'un réseau d'éclairage public des espaces extérieurs (voiries, allées, parcs de stationnement...) est obligatoire pour toutes les zones accessibles au public aux heures d'ouverture des installations si une utilisation nocturne a lieu.

Art. UE. 5. — Caractéristiques des terrains

Néant.

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

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

Art. UE. 7. — Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Une distance minimale est respectée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de services notamment en matière de lutte contre l'incendie, elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

Art. UE. 9. — Emprise au sol

Néant.

Art. UE. 10. — Hauteur des constructions

Néant.

Art. UE. 11. — Aspect extérieur

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

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

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

Les clôtures sont uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de murs à claires-voies (50 % de vide) et répondent aux normes suivantes :

- hauteur maximale des haies vives et grillages : 2 mètres ;
- hauteur maximale des clôtures à claires-voies : 1,80 mètre, y compris le mur bahut ;
- implantation des murs et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par la direction de l'équipement ou les services communaux. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;
- l'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- la construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de murs reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- la construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

Toitures

La coloration des toitures devra être dans les zones réglementées de couleur verte pour tout ce qui est matériau non naturel.

En dehors de ces zones bien que restant libres, il est demandé aux porteurs de projets de bien vouloir se rapprocher de la gamme de couleur officielle.

Art. UE. 12. — Stationnement des véhicules

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

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

- parkings réservés aux visiteurs ;
- parkings réservés aux deux-roues ;
- parkings réservés aux véhicules de transport en commun.

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

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

Art. UE. 13.— *Espaces libres et plantations*

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

Les terrains de la zone font l'objet d'un traitement de surface assurant la pousse rapide d'un couvert végétal (herbe), un entretien régulier est assuré.

Les aires de jeux et zones de récréation font l'objet d'un traitement particulier de leur surface en fonction de leur affectation et de leurs conditions d'utilisation.

La mise en place d'un système de drainage des espaces extérieurs est obligatoire.

Chapitre 5

Zone NCEc (protection des captages)

Définition : La zone NCEc est destinée à protéger les captages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Moorea-Maiao. Son exploitation est très restreinte pour limiter l'érosion des sols. La présence d'animaux domestiques est interdite. L'accès à ces zones est contrôlé.

Article NCEc. 1er.— *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
- 2° Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées hors site archéologiques ;
- 3° Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NCEc. 1er ;
- 4° L'agriculture biologique sous réserve de limiter l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée, à distance du captage), dans le cadre du respect du programme de protection des eaux de surface ;
- 5° La construction d'ouvrages techniques liés au captage de la source, à la mise en place des stations de pompage, de bassins et au réseau d'adduction d'eau de la commune.

Art. NCEc. 2.— *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 2° Les carrières, extractions de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCEc. 1er ;
- 3° Les défrichements et abattages de végétaux, la cueillette de toute espèce végétale, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ou de programme de lutte contre des pestes végétales. L'avis du service de la culture et du patrimoine est obligatoire en cas d'intervention à proximité d'une zone archéologique ;

- 4° L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit ;
- 5° L'usage des propriétés à titre de pâturage pour des animaux domestiques et l'agriculture non biologique ;
- 6° La pratique de l'agriculture en dehors d'un programme de gestion des engrais, insecticides et pesticides mis au point par le service du développement rural sous le contrôle du service d'hygiène ;
- 7° L'enfouissement ou le dépôt de déchets solides, liquides ou organiques de quelque origine que ce soit.

Art. NCEc. 3.— *Accès et voirie*

L'ensemble des chemins et sentiers existants sont régulièrement entretenus. Toutes les dispositions sont prises pour limiter l'érosion des sols.

Art. NCEc. 4.— *Desserte par les réseaux*

Néant.

Art. NCEc. 5.— *Caractéristiques des terrains*

Néant.

Art. NCEc. 6.— *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Néant.

Art. NCEc. 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Néant.

Art. NCEc. 8.— *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Néant.

Art. NCEc. 9.— *Emprise au sol*

Néant.

Art. NCEc. 10.— *Hauteur des constructions*

Néant.

Art. NCEc. 11.— *Aspect extérieur*

Néant.

Art. NCEc. 12.— *Stationnement des véhicules*

Néant.

Art. NCEc. 13.— *Espaces libres et plantations*

L'ensemble de la zone est classé pour permettre de protéger les eaux de ruissellement de la pollution.

Toute intervention dans cette zone reçoit l'accord des autorités communales et techniques chargées de la gestion et du contrôle de la qualité de l'eau.

Les opérations de reboisement ou de plantation de végétaux dans la zone font partie intégrante d'un plan de conservation du paysage préalablement approuvé par les autorités techniques et scientifiques responsables du site.

Chapitre 6
Zone NCEf (protection des forages)

Définition : La zone NCEf est destinée à protéger l'eau des forages ou sources captées dans le cadre du réseau d'adduction d'eau potable de la commune. Les terrains situés dans la zone restent constructibles avec toutefois des mesures particulières concernant la conception des éléments épurateurs ou quelques restrictions d'usage.

Article NCEf. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions à caractère culturel ou archéologique traditionnel ;
- 2° Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
- 3° Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NCEf. 1er, NCEf. 2, NCEf. 6 et NCEf. 7 ;
- 4° L'agriculture biologique, sous réserve de limiter les terrassements et l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée, à distance des zones historiques), dans le cadre du respect du programme de protection des sols ;
- 5° Le maintien des constructions existantes et leur entretien ;
- 6° L'habitat et les activités professionnels, sous réserves de ne pas porter atteinte à la ressource en eau ;
- 7° La construction d'ouvrages techniques liés au captage de la source, à la mise en place du pompage, de bassins et au réseau d'adduction d'eau de la commune.

Art. NCEf. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 2° Les carrières et extractions de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCEf. 1er ;
- 3° Les défrichements et abattages de végétaux, la cueillette de toute espèce végétale, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ou de programme de lutte contre des pestes végétales ;
- 4° La pratique de l'agriculture en dehors d'un programme de gestion des engrais, insecticides et pesticides mis au point par le service du développement rural sous le contrôle du service d'hygiène ;
- 5° L'enfouissement ou le dépôt de déchets solides, liquides ou organiques de quelque origine que ce soit ;
- 6° Les activités pouvant remettre en cause la qualité de l'eau et incompatibles avec sa protection.

Art. NCEf. 3. — *Accès et voirie*

L'ensemble des chemins et sentiers existants sont régulièrement entretenus. Toutes les dispositions sont prises pour limiter l'érosion des sols.

Art. NCEf. 4. — *Desserte par les réseaux*

Néant.

Art. NCEf. 5. — *Caractéristiques des terrains*

Pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 1 000 mètres carrés, sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Il devra en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 3 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Art. NCEf. 6. — *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

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

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

Art. NCEf. 7. — *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

Art. NCEf. 8. — *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

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

Art. NCEf. 9. — *Emprise au sol*

L'emprise maximale au sol des bâtiments mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction est de 20 % de la surface de la parcelle.

Art. NCEf. 10. — *Hauteur des constructions*

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

Art. NCEf. 11. — *Aspect extérieur*

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

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

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

Clôtures

Les clôtures sont constituées de haies vives, de grillages, de grillages sur soubassement ou de murs à claires-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- hauteur maximale des haies vives et grillages : 2 mètres ;
- hauteur maximale des clôtures à claires-voies : 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ;
- implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;
- l'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- la construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- la construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

Art. NCEf. 12. — Stationnement des véhicules

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

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

Art. NCEf. 13. — Espaces libres et plantations

L'ensemble des espaces non bâtis reçoit un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer.

L'aménagement de la propriété être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon ou de rejoindre le réseau public.

Chapitre 7 Zone US (activités)

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

Article US. 1er. — Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis admis

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

- 1° Les établissements industriels ou artisanaux, classés ou non ;
- 2° Les installations d'établissements classés en rapport avec l'activité de la zone ;
- 3° Les constructions liées aux services en relation avec les entreprises installées dans la zone (restauration, bureaux, gardiennage...).

Art. US. 2. — Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

- 1° Les lotissements autres qu'industriels ;
- 2° Le stockage permanent de déchets liquides ou solides ;
- 3° L'aménagement de locaux dans des containers ;
- 4° L'usage des voiries ou espaces publics pour le stockage ou l'entreposage de marchandises, matériels ou véhicules ;
- 5° Le stockage et l'entreposage d'épaves, de carcasses et d'emballages ;
- 7° L'installation d'exploitations agricoles ou d'élevages ;
- 6° L'usage des constructions pour un habitat permanent.

Art. US. 3. — Accès et voirie

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

Toutes les voies publiques ou privées de la zone sont revêtues et équipées pour permettre un accès tout temps aux véhicules industriels liés aux activités de la zone.

En aucun cas les voies ne peuvent être utilisées de façon permanente pour le chargement, le déchargement ou l'entreposage de containers ou de tout autre type de conditionnement.

Le stationnement de véhicules ou engins divers hors des propriétés privées est interdit.

Art. US. 4. — Desserte par les réseaux

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

Eau

Toute construction ou installation à usage d'activité est alimentée en eau.

Assainissement

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Dans l'attente de sa mise en œuvre, un système individuel de traitements des effluents est installé suivant les normes territoriales. Toutes les dispositions sont prises pour permettre le raccordement ultérieur des installations au réseau public.

Electricité et télécommunication

L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunications est conçu en souterrain.

Eclairage

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour toutes les zones accessibles de nuit au public.

Eau pluviale et de ruissellement

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

Il est mis en place un réseau de collecte et de traitement des eaux industrielles à l'intérieur de chaque lot.

Un revêtement étanche assurera sur les aires de travail le recueil et l'évacuation des eaux résiduelles vers les systèmes de traitement, le rejet direct au lagon est interdit.

Les réseaux publics qui bordent la zone ou qui ont à traiter le rejet des eaux issues des installations doivent avoir un revêtement maçonné jusqu'à leur embouchure au lagon.

Art. US. 5.— Caractéristiques des terrains

Les terrains constructibles ont une superficie minimale de 1 000 mètres carrés et doivent permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre, leur largeur minimale sur voie sera de 10 mètres.

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

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

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

Art. US. 7.— Implantation par rapport aux limites séparatives

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

En cas de contiguïté, celle-ci est accordée d'office sur une profondeur de 20 mètres, sous réserve de la compatibilité des projets par rapport aux règles de sécurité liées au type de l'activité.

Au-delà de cette profondeur un accord doit être négocié avec le propriétaire riverain.

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

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

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

Art. US. 9.— Emprise au sol

Néant.

Art. US. 10.— Hauteur des constructions

Néant.

Art. US. 11.— Aspect extérieur

Les clôtures des propriétés seront constituées de grillages posés sur des supports métalliques, sans soubassement maçonné.

Les constructions ou ouvrages font l'objet d'un traitement architectural de qualité quelle que soit leur destination.

Les bardages et autres éléments de construction autres que ceux de la toiture font l'objet d'un traitement d'aspect et de coloration compatible avec le respect de l'environnement de la zone.

L'emploi de bardage en bois de teinte naturelle est recommandé.

Le stockage et la préparation des marchandises se font dans le cadre du respect de l'aspect visuel de la zone et de son environnement.

Toitures

La coloration des toitures devra être dans les zones réglementées de couleur verte pour tout ce qui est matériau non naturel.

En dehors de ces zones bien que restant libres, il est demandé aux porteurs de projets de bien vouloir se rapprocher de la gamme de couleur officielle.

Art. US. 12.— Stationnement des véhicules

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

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

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

Art. US. 13.— Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute utilisation sont régulièrement entretenus.

Les aires de stockage extérieures sont régulièrement entretenues et débarrassées de tous débris végétal ou industriel.

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

Chapitre 8 Zone UTb

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

Article UTb. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les hôtels, pensions ou résidences hôtelières ;
- 2° Les équipements de loisirs liés à l'activité touristique ;
- 3° Les logements et constructions nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au gardiennage des installations touristiques ou de loisirs ;
- 4° Les activités agricoles ne nécessitant pas d'infrastructures ou de constructions ;
- 5° L'aménagement de terrains de camping et les constructions liées à l'accueil de la clientèle ;
- 6° La construction de logements individuels ;
- 7° L'aménagement de parcs à thèmes liés au tourisme ou aux activités de plein air.

Art. UTb. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les lotissements de toute nature ;
- 2° Les élevages industriels ;
- 3° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 4° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion ;
- 5° Les installations industrielles ou artisanales classées en dehors de celles liées à l'exploitation d'unités hôtelières ou à l'exploitation d'établissements liés au secteur du tourisme ;
- 6° L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de caravanes ;
- 7° La création de nouvelles parcelles non à l'usage de voirie, à l'implantation d'équipements de réseaux ou non destinés à l'agrandissement de terrains existants, qui ne respecterait pas les dispositions de l'article UTb. 5.

Art. UTb. 3. — *Accès et voirie*

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

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

L'emprise des voies doit se conformer aux recommandations techniques des voiries définies dans le titre 1er, article 9 du présent règlement.

L'aménagement des voiries doit comporter des équipements destinés à recevoir en site propre les piétons (création de chemins réservés, trottoirs, etc.).

La création de pistes cyclables et autres dispositifs visant à améliorer la desserte des sites touristiques est recommandée.

La nature du revêtement routier est compatible avec l'usage et la fréquence du trafic, il garantit la possibilité d'accéder aux installations quelles que soient les conditions météorologiques.

La mise en place de revêtement est obligatoire pour toutes les bandes de roulement dont la pente est supérieure à 8 % et pour toutes les voiries de desserte des hôtels ou les restaurants de plus de 100 places.

Art. UTb. 4. — *Desserte par les réseaux*

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

Eau

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, est alimentée en eau.

Pour tout projet de construction recevant du public, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

Assainissement

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera.

Dans l'attente de sa mise en œuvre, un système individuel de traitements des effluents est installé suivant les normes territoriales. Toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement ultérieur des installations au réseau public.

Eau pluviale

La pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Electricité et télécommunication

Les réseaux implantés le long des voiries existantes de desserte des zones touristiques sont progressivement mis en souterrain.

L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie neufs est conçu en souterrain.

Eclairage

La pose d'un réseau d'éclairage public des espaces extérieurs (voiries, allées, parcs de stationnement, digues et pontons...) est obligatoire pour toutes les zones accessibles au public.

Art. UTb. 5. — *Caractéristiques des terrains*

Les terrains constructibles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- superficie minimale : 1 000 mètres carrés ;
- largeur minimale sur voie de 10 mètres ;
- inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Art. UTb. 6.— *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Le plan vertical des façades doit respecter la règle $D = H$, avec un recul minimal de 5 mètres.

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

Art. UTb. 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Le plan vertical des façades doit respecter la règle $D = H$, avec un recul minimal de 5 mètres.

Art. UTb. 8.— *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

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

Art. UTb. 9.— *Emprise au sol*

L'emprise maximale au sol des bâtiments implantés sur une même parcelle est de 40 % afin de maintenir le caractère paysager et vert des espaces non bâtis.

Art. UTb. 10.— *Hauteur des constructions*

Les constructions comportent un seul niveau (hors sol).

Toutefois, pour les restaurants et espaces recevant du public il est possible de concevoir des espaces à deux niveaux sous réserve que le deuxième niveau soit l'extension naturelle de l'activité principale implantée en rez-de-chaussée.

Art. UTb. 11.— *Aspect extérieur*

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

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

Style polynésien

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

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

Les bâtiments ne recevant pas de public ou destinés à recevoir des équipements techniques peuvent être conçus différemment sans contrainte d'origine ou d'aspect des matériaux.

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

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

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

Style tropical

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

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

Clôtures

Les clôtures donnant sur des voies ou espaces publics sont constituées de haies vives, de grillages, de grillages sur soubassement ou de murs à claires-voies (50 % de vide) et doivent répondre aux normes suivantes :

- hauteur maximale des haies vives et grillages : 2 mètres ;
- hauteur maximale des clôtures à claires-voies : 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ;
- implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;
- l'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- la construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de murs devra recevoir un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- la construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

Toitures

La coloration des toitures devra être dans les zones réglementées de couleur verte pour tout ce qui est matériau non naturel.

En dehors de ces zones bien que restant libres, il est demandé aux porteurs de projets de bien vouloir se rapprocher de la gamme de couleur officielle.

Art. UTb. 12.— Stationnement des véhicules

L'aménagement de places de stationnement destinées à la clientèle, aux employés, aux véhicules de livraison et d'une manière générale au bon fonctionnement des établissements est obligatoire.

Ces dispositions sont cumulatives et concernent les véhicules automobiles légers.

Des prescriptions complémentaires sont demandées en fonction du type d'établissement, de son implantation et des types de véhicules admis.

Si nécessaire des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt ou stationnement) sont imposés.

Le stationnement des véhicules à deux-roues est également prévu.

L'aménagement de places de parking réservées aux handicapés est obligatoire (article A. 132-6, chapitre 2, titre 3, du livre Ier de la deuxième partie du code de l'aménagement).

Dans la mesure où des établissements implantés sur un même site fonctionnent à des horaires décalés, l'usage commun des places de stationnement est autorisé sous réserve de justificatifs (accords contractuels entre les directeurs d'établissements).

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

Art. UTb. 13.— Espaces libres et plantations

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

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

Chapitre 9**Zone UTc (sites majeurs)**

Définition : La zone UTc regroupe les principaux sites de développement des activités touristiques capables d'accueillir des unités hôtelières de standing et les équipements de loisirs liés à la grande hôtellerie dans la commune.

Retenus pour leur orientation, leur environnement et la qualité des paysages, ils permettent de développer l'implantation de nouvelles activités ou établissements sur des sites d'envergure.

La protection d'un environnement naturel y est recherchée pour que les sites gardent leur cachet et une authenticité polynésienne.

Article UTc. 1er.— Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

- 1° Les hôtels, pensions ou résidences hôtelières ;
- 2° Les équipements de loisirs liés à l'activité touristique ;
- 3° Les logements nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au gardiennage des propriétés, des installations touristiques ou de loisirs ;
- 4° Les activités agricoles ne nécessitant pas d'infrastructures ou de constructions ;
- 5° L'aménagement de parcs à thèmes liés au tourisme ou aux activités de plein air.

Art. UTc. 2.— Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

- 1° Les lotissements de toute nature ;
- 2° Les élevages industriels ;
- 3° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 4° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion ;
- 5° Les installations industrielles ou artisanales classées en dehors de celles liées à l'exploitation d'unités hôtelières ;
- 6° Les carrières, extractions de matériaux ;
- 7° L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de caravanes ou de campeurs ;
- 8° La création de nouvelles parcelles non à l'usage de voirie, à l'implantation d'équipements de réseaux ou non destinées à l'agrandissement de terrains existants, qui ne respecterait pas les dispositions de l'article UTc. 5.

Art. UTc. 3.— Accès et voirie

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

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

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

L'aménagement des voiries doit comporter des équipements destinés à recevoir en site propre les piétons (création de chemins réservés, trottoirs, etc.).

La création de pistes cyclables et autres dispositifs visant à améliorer la desserte des sites touristiques est recommandée.

La nature du revêtement routier doit être compatible avec l'usage et la fréquence du trafic, il garantit la possibilité d'accéder aux installations quelles que soient les conditions météorologiques.

La mise en place de revêtement est obligatoire pour toutes les bandes de roulement dont la pente est supérieure à 8 % et pour toutes les voiries de desserte des hôtels ou restaurants.

Art. UTc. 4. — Desserte par les réseaux

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

Eau

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, est alimentée en eau.

Pour tout projet de construction, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni, y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

Assainissement

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera.

Dans l'attente de sa mise en œuvre, un système individuel de traitements des effluents est installé suivant les normes territoriales. Toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement ultérieur des installations au réseau public.

Eau pluviale

La pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Electricité et télécommunication

Les réseaux implantés le long des voiries existantes de desserte des zones touristiques sont progressivement enterrés.

L'ensemble des réseaux de distribution, de transport d'énergie et de télécommunications, neufs sont conçus en souterrain.

Eclairage

La pose d'un réseau d'éclairage public des espaces extérieurs (voiries, allées, parcs de stationnement, digues et pontons...) est obligatoire pour toutes les zones accessibles au public.

Art. UTc. 5. — Caractéristiques des terrains

Les terrains constructibles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- superficie minimale : 5 000 mètres carrés pour l'implantation d'unités hôtelières de standing ;
- superficie minimale : 1 000 mètres carrés pour l'implantation de logements des propriétaires fonciers ;
- largeur minimale sur voie de 10 mètres ;
- inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Art. UTc. 6. — Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le plan vertical des façades doit respecter la règle $D = H$, avec un recul minimal de 5 mètres.

L'implantation des bâtiments à usage public peut s'effectuer sans règles minimales de reculs par rapport au domaine public maritime.

Art. UTc. 7. — Implantation par rapport aux limites séparatives

Le plan vertical des façades devra respecter la règle $D = H$, avec un recul minimal de 5 mètres.

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

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

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

Art. UTc. 9. — Emprise au sol

L'emprise maximale au sol des bâtiments implantés sur une même parcelle est limitée 40 % afin de maintenir le caractère paysager et vert des espaces non bâtis.

Art. UTc. 10. — Hauteur des constructions

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

Toutefois, pour les restaurants et espaces recevant du public (à l'exception des bâtiments d'hébergement), il est possible de concevoir des espaces à deux niveaux sous réserve que le deuxième niveau soit l'extension naturelle de l'activité principale implantée en rez-de-chaussée.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2), soit $R + 1$ pour les bâtiments implantés côté montagne de la route de ceinture ou hors de l'emprise de la zone littorale (80 mètres).

Art. UTc. 11. — Aspect extérieur

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

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

Style polynésien

Pour tous les établissements de ce style, l'emploi du pandanus, du niau ou de la tuile de bois massive est obligatoire pour le revêtement des toitures des bâtiments implantés sur des concessions maritimes ou donnant directement sur le littoral.

Les bâtiments ne recevant pas de public ou destinés à recevoir des équipements techniques peuvent être conçus différemment sans contraintes d'origine ou d'aspect des matériaux.

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

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

La conception de toitures terrasses béton est acceptée, sous réserve de la mise en place d'acrotères traitées rappelant le style polynésien.

Le parement des façade privilégiera les matériaux naturels (bois, bambou, etc.).

Style tropical

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

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

Clôtures

Les clôtures donnant sur des voies ou espaces publics sont constituées de haies vives, de grillages, de grillages sur soubassement ou de murs à claires-voies (50 % de vide) et répondent aux normes suivantes :

- hauteur maximale des haies vives et grillages : 2 mètres ;
- hauteur maximale des clôtures à claires-voies : 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ;
- implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;
- l'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- la construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de murs reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- la construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

Toitures

La coloration des toitures devra être dans les zones réglementées de couleur verte pour tout ce qui est matériau non naturel.

En dehors de ces zones bien que restant libres, il est demandé aux porteurs de projets de bien vouloir se rapprocher de la gamme de couleur officielle.

Art. UTc. 12. — Stationnement des véhicules

L'aménagement de places de stationnement destinées à la clientèle, aux employés, aux véhicules de livraison et d'une manière générale au bon fonctionnement des établissements est obligatoire.

Ces dispositions sont cumulatives et concernent les véhicules automobiles légers.

Des prescriptions complémentaires sont demandées en fonction du type d'établissement, de son implantation et des types de véhicules admis.

Si nécessaire des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt ou stationnement) sont imposés.

Le stationnement des véhicules à deux-roues est prévu.

L'aménagement de places de parking réservées aux handicapés est obligatoire (article A. 132-6, chapitre 2, titre 3, du livre Ier de la deuxième partie du code de l'aménagement).

Dans la mesure où des établissements implantés sur un même site fonctionnent à des horaires décalés, l'usage commun des places de stationnement est autorisé sous réserve de justificatifs (accords contractuels entre les directeurs d'établissements).

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

Art. UTc. 13. — Espaces libres et plantations

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

Les talus créés lors de l'aménagement des sites sont conçus pour une repousse rapide de la végétation sur les sols mis à nu.

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

Chapitre 10
Zone UTt (zone de Temae)

Définition : La zone UTt se situe à Temae à proximité du lac.

Retenue pour ses potentialités, son environnement et la qualité de ses paysages, elle permet de développer un golf international bordé d'établissements hôteliers et de divers programmes immobiliers qui lui sont liés.

L'aménagement global du site est ici un préalable à tout projet d'aménagement car la nature du sol et l'importance des travaux à réaliser ne sont concevables que dans le cadre d'un projet global.

Le traitement des zones marécageuses, sur la base d'un schéma global d'assainissement, le traitement des gîtes à nonos et moustiques sont intégrés à tout programme de développement.

Article UTt. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les hôtels classés ou résidences hôtelières de standing, d'une capacité minimale de 60 chambres ;
- 2° Les équipements de loisirs liés à l'activité touristique ;
- 3° Les logements nécessaires à l'entretien à l'exploitation et au gardiennage des propriétés, des installations touristiques ou de loisirs ;
- 4° Les activités agricoles ne nécessitant pas d'infrastructures ou de constructions ;
- 5° La construction de villas ou d'appartements, dans le cadre d'opérations intégrées à un golf ;
- 6° L'aménagement de parcs à thèmes liés au tourisme ou aux activités de plein air ;
- 7° La construction et la mise en place de parcours de golf ainsi que les diverses constructions et équipements techniques qui y seraient liés.

Art. UTt. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les élevages industriels ;
- 2° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 3° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion ;
- 4° Les installations industrielles ou artisanales classées en dehors de celles liées à l'exploitation d'unités hôtelières ;
- 5° Le remblaiement des zones marécageuses à partir de déchets industriels ou ménagers.

Art. UTt. 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 présentent des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

L'emprise des voies doit être étudiée sur la base des recommandations techniques des voiries définies dans le titre Ier, article 9 du présent règlement.

L'aménagement des voiries comporte des équipements destinés à recevoir en site propre les piétons (création de chemins réservés, trottoirs, etc.).

La création de pistes cyclables et autres dispositifs visant à améliorer la desserte des sites touristiques est recommandée.

La nature du revêtement routier devra être compatible avec l'usage et la fréquence du trafic, il garantit la possibilité d'accéder aux installations quelles que soient les conditions météorologiques.

La mise en place de revêtement est obligatoire pour toutes les bandes de roulement dont la pente est supérieure à 8 % et pour toutes les voiries de desserte des hôtels ou restaurants.

Art. UTt. 4. — *Desserte par les réseaux*

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

Eau

Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, est alimentée en eau.

Pour tout projet de construction, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni ; y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets.

Assainissement

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Le traitement des effluents est conçu sur la base d'un schéma global pour la zone le raccordement à un réseau collectif est obligatoire.

Eau pluviale

La pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies sont obligatoires pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées. Des dispositifs de stockage destinés à favoriser son utilisation sont imposés en fonction du bilan hydrique du projet.

Electricité et télécommunication

Les réseaux implantés le long des voiries de desserte de la zone touristiques sont enterrés.

Eclairage

La pose d'un réseau d'éclairage public des espaces extérieurs (voiries, allées, parcs de stationnement, digues et pontons...) est obligatoire pour toutes les zones accessibles au public.

Art. UTt. 5. — *Caractéristiques des terrains*

Les terrains constructibles présentent les caractéristiques suivantes :

- superficie minimale : 20 000 mètres carrés pour l'implantation d'unités hôtelières ;

- superficie minimale : 800 mètres carrés pour l'implantation d'unités d'habitations dans le cadre d'opérations de logement en partie plaine au centre du golf ;
- superficie minimale : 1 500 mètres carrés pour l'implantation d'unités d'habitations dans le cadre d'opérations de logements côté montagne de la route de ceinture ;
- inscription d'un cercle de 50 mètres de diamètre pour les unités hôtelières.

Art. UTt. 6.— *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Le plan vertical des façades doit respecter la règle $D = H$, avec un recul minimal de 5 mètres.

L'implantation des bâtiments à usage public s'effectue sans règle minimale de reculs par rapport au domaine public maritime.

Art. UTt. 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

Art. UTt. 8.— *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

La construction en bande de villas est limitée à trois unités pour la partie plaine et elle est interdite pour la partie montagne.

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

Art. UTt. 9.— *Emprise au sol*

L'emprise maximale au sol des bâtiments implantés sur une même parcelle doit être inférieure 30 % afin de maintenir le caractère paysager et vert des espaces non bâtis.

Art. UTt. 10.— *Hauteur des constructions*

Les constructions implantées en bordure du littoral (sur une profondeur de 30 mètres) comportent un seul niveau.

En dehors de cette emprise, les constructions sont à deux niveaux hors sol, avec des possibilités de créer un troisième niveau sous réserve que le troisième niveau soit l'extension naturelle de l'activité principale implantée aux niveaux inférieurs.

Un troisième niveau indépendant est possible dans le cadre d'opérations regroupant des villas et des studios indépendants.

Art. UTt. 11.— *Aspect extérieur*

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

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

Style polynésien

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

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

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

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

Style tropical

Pour les établissements conçus dans ce style, il est obligatoire d'utiliser soit de la tôle ondulée, des tuiles de bois naturel, massives ou des tuiles en terre cuite.

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

Art. UTt. 12.— *Stationnement des véhicules*

L'aménagement de places de stationnement destinées à la clientèle, aux employés, aux véhicules de livraison et d'une manière générale au bon fonctionnement des établissements est obligatoire.

Ces dispositions sont cumulatives et concernent les véhicules automobiles légers.

Des prescriptions complémentaires sont demandées en fonction du type d'établissement, de son implantation et des types de véhicules admis.

Si nécessaire des emplacements réservés aux transports en commun (arrêt ou stationnement) sont imposés.

Le stationnement des véhicules à deux-roues est prévu.

L'aménagement de places de parking réservées aux handicapés est obligatoire (article A. 132-6, chapitre 2, titre 3, du livre 1er de la deuxième partie du code de l'aménagement).

Dans la mesure où des établissements implantés sur un même site fonctionnent à des horaires décalés, l'usage commun des places de stationnement est autorisé sous réserve de justificatifs (accords contractuels entre les directeurs d'établissements).

La conception des aires de stationnement sont conformes aux normes définies à l'article 10 du titre 1er du présent règlement.

Art. UTt. 13.— *Espaces libres et plantations*

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

Les talus créés lors de l'aménagement des sites sont conçus pour une repousse rapide de la végétation sur les sols mis à nu.

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

Chapitre 11 Zone NCA

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

Article NCA. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions à vocation agricole ;
- 2° Les constructions à vocation touristique ;
- 3° Les constructions à usage d'habitat destinées aux propriétaires et à leur famille sous réserve de pouvoir justifier d'un titre de propriété antérieur à la date d'approbation du PGA ou d'un droit issu (achat, partage, donation) ;
- 4° Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
- 5° Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liés aux télécommunications, aux réseaux d'eau potable ;
- 6° Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
- 7° Les travaux de terrassements liés à la mise en place et à l'entretien des routes liées à l'exploitation des terres agricoles et/ou de la zone forestière, à l'exploitation des ressources minérales ;
- 8° Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
- 9° Les travaux de terrassements liés à l'implantation d'ouvrages en rapport avec le traitement des déchets dans le cadre d'opérations d'intérêt général ;
- 10° Pour la zone agricole de Opunohu, les constructions ou ouvrages liés et nécessaires aux installations existantes tels que les élevages aquacoles ou d'enseignement (EPHE).

Art. NCA. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les lotissements autres qu'agricoles ;
- 2° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non sans rapport avec l'agriculture ou la filière agroalimentaire ou l'exploitation de roches massives ;
- 3° Le stationnement de caravanes ;
- 4° Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 5° Les défrichements et abatages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation agricole ;
- 6° L'usage d'habitation à titre locatif ;
- 7° Le prélèvement de matériaux en rivière ;

- 8° Les constructions qui sont implantées sur des terrains desservis en dessous des conditions minimales d'accès de la zone ou qui ne répondent pas par leur emprise, leur forme ou leur vocation à l'usage de la construction ;
- 9° L'implantation d'élevages (classés ou non) côté mer de la route de ceinture ;
- 10° Les installations liées au traitement des déchets dans le cadre de programmes de gestion élaborés par les collectivités ;
- 11° Pour la zone agricole de Opunohu, toutes les constructions (bâtiment d'exploitation, serre, habitat des exploitants) à l'exception de celles visées à l'article NCA. 1er, numéros 2, 4, 5, 8 et 9.

Art. NCA. 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 présentent des caractéristiques techniques compatibles qui favorisent une bonne desserte des bâtiments par les engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

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

La desserte des parcelles destinées à recevoir des constructions est assurée par des chemins carrossables. Les voies en impasse de plus de 100 mètres de linéaire comportent une aire de retournement des véhicules en dehors des parties clôturées des propriétés.

La nature des sols des routes d'accès aux bâtiments à usage d'habitat doit garantir le passage des véhicules. La pose de revêtement est obligatoire en cas d'utilisation permanente et intensive, incompatible avec la tenue des sols.

Art. NCA. 4. — *Desserte par les réseaux*

La zone NCA est destinée pour partie à la mise en place de champs et pâturages liés à des exploitations agricoles. Elle est située partiellement hors des zones de desserte par les réseaux publics (eau et électricité).

Toutes les constructions implantées dans ce secteur sont autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement, dans la mesure où les réseaux publics sont hors d'atteintes.

Le respect des règles territoriales d'hygiène est garanti quel que soit le mode de raccordement aux réseaux (publics ou privés).

La mise en place d'un réseau de drainage des routes et chemins doit être effective pour toute desserte des terrains constructibles.

Art. NCA. 5. — *Caractéristiques des terrains*

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie devra être au moins égale à 5 000 mètres carrés.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de

disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voiries doit respecter un recul minimal de 12 mètres de l'axe, destinés à préserver toutes possibilités d'aménagement de l'emprise des voies.

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

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

Art. NCA. 7. — *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

Les élevages industriels sont implantés à une distance minimale de 50 mètres de l'emprise du domaine public fluvial et des limites de propriété.

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

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

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

Cette distance est destinée à assurer une distance minimale d'isolement en cas d'incendie et à favoriser le confort des usagers dans les bâtiments à usage d'habitat.

Art. NCA. 9. — *Emprise au sol*

Néant.

Art. NCA. 10. — *Hauteur des constructions*

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

Art. NCA. 11. — *Aspect extérieur*

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

Les bâtiments industriels ou d'élevages font l'objet d'un traitement particulier de leur façade et des matériaux qui les constituent. Le bois et ses dérivés sont recherchés dans la mise en œuvre de ces éléments de parement.

Toitures

La coloration des toitures devra être dans les zones réglementées de couleur verte pour tout ce qui est matériau non naturel.

En dehors de ces zones bien que restant libres, il est demandé aux porteurs de projets de bien vouloir se rapprocher de la gamme de couleur officielle.

Art. NCA. 12. — *Stationnement des véhicules*

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

Art. NCA. 13. — *Espaces libres et plantations*

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

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

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

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

Chapitre 12

Zone NCM

Définition : La zone NCM est destinée à protéger l'exploitation de gisements de roches massives destinées à la fabrication d'agrégats et à divers usages. Une distance minimale de sécurité est définie pour assurer une isolation vis-à-vis des tiers.

Article NCM. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions ou ouvrages de transport d'énergie ;
- 2° Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunication et de télévision ;
- 3° Les travaux de terrassement liés à la mise en place de l'exploitation des gisements de matériaux ;
- 4° Les carrières et extractions de matériaux, sous réserve du respect des règles d'hygiène notamment en matière de lutte contre la prolifération des gîtes à moustiques ;
- 5° Les constructions liées à l'exploitation du site par les entreprises.

Art. NCM. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit ;
- 2° Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement des matériels, de containers et de déchets ;

3° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites dans le cadre de l'exploitation des matériaux ;

4° Les activités incompatibles avec la proximité d'une carrière et des matériels liés à son fonctionnement.

Art. NCM. 3. — *Accès et voirie*

L'accès aux installations est traité de manière à éliminer les risques d'envol de poussière lors du passage des véhicules.

Art. NCM. 4. — *Desserte par les réseaux*

Il devra être mis en place un système de collecte et de traitement des eaux de ruissellement équipé de décanteur, grille de filtration et autres équipements capable d'assurer le rejet d'une eau épurée dans le réseau public.

Les zones de lavage des engins de travaux publics devront être dotées d'un revêtement étanche connecté à un système de collecte et de traitement des eaux.

Art. NCM. 5. — *Caractéristiques des terrains*

Néant.

Art. NCM. 6. — *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Néant.

Art. NCM. 7. — *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Néant.

Art. NCM. 8. — *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Néant.

Art. NCM. 9. — *Emprise au sol*

Néant.

Art. NCM. 10. — *Hauteur des constructions*

Néant.

Art. NCM. 11. — *Aspect extérieur*

Les installations de chantier devront être dissimulées de la route de ceinture ou des propriétés riveraines par des merlons de terre plantés d'arbres et d'herbe.

L'ensemble du site sera clôturé par des grillages, l'utilisation de matériaux de récupération pour la construction des clôtures est interdite.

Art. NCM. 12. — *Stationnement des véhicules*

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

Art. NCM. 13. — *Espaces libres et plantations*

Les ruisseaux et écoulements naturels préexistants à l'installation de l'exploitation devront être maintenus en activité et protégés contre les risques de pollution ou d'écoulement de matériaux.

Les espaces non affectés à un usage industriel devront être régulièrement entretenus et plantés.

Un plan paysager précisant l'état des lieux avant, pendant et après l'exploitation devra être mis au point pour expliquer l'évolution du site et de son paysage, ainsi que les mesures compensatoires mises en place.

Chapitre 13

Zoné NCAm (zone agricole de Maïao)

Définition : La zone NCAm couvre l'ensemble de l'île de Maïao. Elle est destinée à favoriser le développement de l'agriculture sur l'île, en harmonie avec un développement urbain contrôlé.

Article NCAm. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions à vocation agricole ;
- 2° Les constructions à usage d'habitat destinées aux propriétaires et à leur famille à condition que le terrain soit situé dans la zone desservie par le réseau téléphonique (secteur du village) ;
- 3° Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
- 4° Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liées aux télécommunications ;
- 5° Les travaux de terrassements liés à la mise en place et à l'entretien des routes liées à l'exploitation des terres agricoles, à l'exploitation des ressources naturelles ;
- 6° Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques.

Art. NCAm. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les lotissements autres que agricole ;
- 2° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non sans rapport avec l'agriculture, la filière agro-alimentaire, l'exploitation de roches massives ou les besoins de la collectivité ;
- 3° Le stationnement de caravanes ;
- 4° Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 5° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation agricole ;
- 6° Les campings, pensions de famille et les hôtels ;
- 7° Les constructions qui sont implantées sur des terrains desservis en dessous des conditions minimales d'accès de la zone ou qui ne répondent pas par leur emprise, leur forme ou leur vocation à l'usage de la construction.

Art. NCAm. 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 présentent des caractéristiques techniques compatibles qui favorisent une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

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

La desserte des parcelles destinées à recevoir des constructions est assurée par des chemins d'une emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse de plus de 100 mètres de linéaire comportent une aire de retournement des véhicules en dehors des parties clôturées des propriétés.

La nature des sols des routes d'accès à des bâtiments garantit le passage des véhicules en toute saison.

Art. NCAm. 4. — *Desserte par les réseaux*

Toutes les constructions implantées dans cette zone sont autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement, dans la mesure où les réseaux publics sont inexistants.

Le respect des règles territoriales d'hygiène est garanti quel que soit le mode de raccordement aux réseaux (publics ou privés).

La mise en place d'un réseau de drainage des routes et chemins est effective pour toute desserte des terrains constructibles.

Art. NCAm. 5. — *Caractéristiques des terrains*

Néant.

Art. NCAm. 6. — *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

L'implantation des constructions par rapport aux voiries respecte un recul minimal de 12 mètres de l'axe, destinés à préserver toutes possibilités d'aménagement de l'emprise des voies.

Art. NCAm. 7. — *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.

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

Art. NCAm. 8. — *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est destinée à assurer une distance minimale d'isolement en cas d'incendie et à favoriser le confort des bâtiments à usage d'habitat.

Art. NCAm. 9. — *Emprise au sol*

Néant.

Art. NCAm. 10. — *Hauteur des constructions*

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

Art. NCAm. 11. — *Aspect extérieur*

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

Art. NCAm. 12. — *Stationnement des véhicules*

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

Art. NCAm. 13. — *Espaces libres et plantations*

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

Toute opération de défrichages, d'abattages d'arbres est soumise à autorisation préalable de la section eaux et forêt du service du développement rural ou à son représentant sur l'île.

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

Chapitre 14 Zone NCF (forêts)

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

Article NCF. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions à caractère culturel, archéologique, traditionnelles ;
- 2° Les constructions liées à la création d'activités touristiques (hébergement limité à 20 unités) dans le cadre d'un développement d'annexes d'établissements implantés en zone urbanisée ou de refuges pour randonneurs ;
- 3° Les constructions ou ouvrages de transport d'énergie ;
- 4° Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunications et de télévision ;
- 5° Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
- 6° Les travaux de terrassements liés à la mise en place et à l'entretien des routes d'exploitation des terres agricoles et/ou de la forêt ;

- 7° Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ou touristiques ;
 8° Les carrières et extractions de matériaux, sous réserve que le caractère premier de la zone ne soit pas affecté par l'exploitation.

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

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

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

Art. NCF. 3.— *Accès et voirie*

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

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

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

Art. NCF. 4.— *Desserte par les réseaux*

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

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

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

Art. NCF. 5.— *Caractéristiques des terrains*

Les parcelles destinées à la construction ont une superficie minimale de 5 000 mètres carrés. Les parcelles doivent en outre permettre l'inscription d'un cercle de 30 mètres de diamètre.

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

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

Art. NCF. 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D = H_a + H_b$, avec un recul minimal de 15 mètres.

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

Art. NCF. 9.— *Emprise au sol*

Néant.

Art. NCF. 10.— *Hauteur des constructions*

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

Art. NCF. 11.— *Aspect extérieur*

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

Le style des constructions fait référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical sous réserve de mettre en place un matériau de toiture naturel (tuiles de bois brutes uniquement).

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

Les clôtures non agricoles sont constituées de haies vives.

Art. NCF. 12.— *Stationnement des véhicules*

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

Art. NCF. 13.— *Espaces libres et plantations*

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

Toute opération de défrichages, d'abattages d'arbres est soumise à autorisation préalable.

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

Chapitre 15 Zone NDa (archéologie)

Définition : La zone NDa est destinée à protéger les sites archéologiques majeurs pour l'histoire de l'île de Moorea. Situés hors des zones d'habitat, il est proposé au travers de ce classement de conserver à la fois des vestiges archéologiques et le paysage qui les environne.

Article NDa. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
- 2° Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
- 3° Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits à l'article NDa. 1er ;
- 4° L'agriculture sous réserve de limiter les terrassements et l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée, à distance des zones historiques), dans le cadre du respect du programme de conservation des vestiges ;
- 5° Les constructions liées à l'aménagement des sites et à l'accueil des visiteurs ;
- 6° Le maintien des constructions existantes et leur entretien ;
- 7° Les constructions ou ouvrages techniques liés aux réseaux publics et à leur exploitation.

Art. NDa. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° La pratique du feu à proximité des vestiges archéologiques ;
- 2° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 3° Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDa. 1er ;
- 4° Les défrichements et abatages d'arbres et arbustes, la cueillette de toute espèce végétale, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ou de programme de lutte contre des pestes végétales ;
- 5° L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit ;
- 6° L'usage des propriétés à titre de pâturage pour des animaux domestiques et l'agriculture sous toutes ses formes à proximité des vestiges archéologiques ;
- 7° La pose et l'exploitation de pylônes, de lignes aériennes de transport d'énergie ;
- 8° L'usage et l'accès de véhicules à moteur à proximité des sites archéologiques, sauf autorisation exceptionnelle dans le cadre défini à l'article NDa. 1er.

Art. NDa. 3. — *Accès et voirie*

L'ensemble des chemins et sentiers existants sont maintenus à l'état naturel sans revêtement. Toutes dispositions sont prises pour limiter l'érosion des sols.

Art. NDa. 4. — *Desserte par les réseaux*

La zone NDa étant destinée à la conservation d'un site naturel et historique, la mise en place de réseaux aériens y est interdite.

Les constructions existantes sont alimentées par des réseaux souterrains, implantés suivant les directives des responsables archéologiques du site.

Les réseaux aériens déjà implantés sont progressivement enterrés, ainsi que sur une distance de 100 mètres de part et d'autre des limites d'emprise de la zone.

Art. NDa. 5. — *Caractéristiques des terrains*

En dehors des zones historiques, les parcelles constructibles ont une surface minimale de 1 500 mètres carrés.

Les terrains issus d'un morcellement réalisé avant le 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 mètres carrés et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Art. NDa. 6. — *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Néant.

Art. NDa. 7. — *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Néant.

Art. NDa. 8. — *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Néant.

Art. NDa. 9. — *Emprise au sol*

Néant.

Art. NDa. 10. — *Hauteur des constructions*

Néant.

Art. NDa. 11. — *Aspect extérieur*

Les constructions à caractère historique sont réalisées à partir de matériaux traditionnels. L'emploi du pandanus ou du niau est obligatoire pour la réalisation des couvertures des bâtiments.

Pour les constructions, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites archéologiques et à l'intégrité du paysage.

Art. NDa. 12. — *Stationnement des véhicules*

Néant.

Art. NDa. 13. — *Espaces libres et plantations*

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

Toute intervention dans cette zone devra recevoir l'accord des autorités communales et scientifiques (CPSH) chargées de la gestion et du contrôle des programmes autorisés.

Chapitre 16

Zone NDb (moyenne montagne)

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

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

Source potentielle de ressources nouvelles, son exploitation peut être envisagée sous réserve de mesures de protection de ses paysages (carrières, plantations...).

Article NDb. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
- 2° Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunications et de télévision et à l'agriculture ;
- 3° Les constructions à usage touristique et leurs annexes, les ouvrages de transport d'énergie ;
- 4° Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
- 5° Les prélèvements de matériaux dans le cadre de l'exploitation de carrières de roches massives ;
- 6° Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NDb. 1er ;
- 7° L'agriculture sous réserve de limiter les terrassements et l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée), dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;
- 8° L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
- 9° Les installations liées au traitement des déchets dans le cadre de programmes de gestion élaborés par les collectivités ;
- 10° Le maintien de l'habitat préexistant.

Art. NDb. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non, en dehors de ceux liés à l'exploitation des ressources naturelles ;
- 2° Le stationnement de caravanes ;
- 3° Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 4° Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDb. 1er ;
- 5° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 6° L'usage d'habitation de façon permanente sous toutes ses formes, à l'exception de celles autorisées à l'article NDb. 1er.

Art. NDb. 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 présentent des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

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

L'entretien des réseaux de drainage des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est assuré de façon permanente. Il convient à cet effet de s'assurer que le détournement des eaux dans un talweg ne porte pas atteinte aux propriétés situées en aval.

Art. NDb. 4. — *Desserte par les réseaux*

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

Elle est située hors des zones desservies par les réseaux publics, les constructions autorisées sont équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène territoriales et leurs conditions d'utilisations. L'ensemble de ces réseaux est conçu en souterrain.

Art. NDb. 5. — *Caractéristiques des terrains*

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

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

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D = H$. Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites des chemins et sentiers.

Art. NDb. 7. — *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

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

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

Art. NDb. 9. — *Emprise au sol*

Néant.

Art. NDb. 10. — *Hauteur des constructions*

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

Art. NDb. 11. — *Aspect extérieur*

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

Le style des constructions fait référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical sous réserve de mettre en place un matériau de toiture naturel (tuiles de bois brutes uniquement).

Les constructions liées à des activités agricoles ou industrielles sont soumises à des prescriptions spéciales en ce qui concerne leur situation, leur volume, l'aspect, la coloration de leurs éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

Les clôtures sont constituées de haies vives à l'exception de celles destinées à la clôture des espaces réservés aux élevages d'animaux qui sont constituées de barbelés ou de grillages.

Art. NDb. 12. — Stationnement des véhicules

Néant.

Art. NDb. 13. — Espaces libres et plantations

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

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

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

Les demandes d'exploitation des ressources naturelles (minéraux, bois) sont accompagnées de programmes de remise en état des lieux et de plantation.

Chapitre 17 Zone NDd (littoral)

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

Situées entre la route de ceinture et le lagon (domaine public routier et domaine public maritime), les parcelles sont exposées aux fortes houles et sont inondables. Elles sont inconstructibles au regard de la réglementation existante, car trop petites et ne peuvent faire l'objet d'aménagement compte tenu des risques encourus en cas de montées des eaux.

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

Article NDd. 1er. — Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

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

- 1° Les constructions à caractère culturel, archéologique, traditionnel ou touristique ;
- 2° Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
- 3° Les constructions publiques liées à l'animation des sites touristiques ou à leur aménagement ;

- 4° L'exploitation et l'entretien de la végétation existante au titre de la conservation et de l'entretien du paysage, dans le cadre d'un plan de gestion approuvé par les services du développement rural et du tourisme.

Art. NDd. 2. — Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

- 1° Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NDd. 1er ;
- 2° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3° L'aménagement de terrains de camping, et le stationnement de caravanes ;
- 4° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 5° Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol ;
- 6° Les constructions à usage d'habitation et de restauration ;
- 7° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ;
- 8° La pose de clôture de toute nature.

Art. NDd. 3. — Accès et voirie

Chaque parcelle dispose d'un seul accès à la route de ceinture, l'aménagement de celui-ci devra se faire suivant les indications du gestionnaire du réseau public.

Art. NDd. 4. — Desserte par les réseaux

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'il existe, le raccordement se fait en souterrain.

Art. NDd. 5. — Caractéristiques des terrains

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 450 mètres carrés.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des alignements définis par les services techniques compétents.

Art. NDd. 7. — Implantation par rapport aux limites séparatives

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D = H$, avec un recul minimal de 5 mètres.

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

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

Art. NDD. 9.— *Emprise au sol*

Néant.

Art. NDD. 10.— *Hauteur des constructions*

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

Art. NDD. 11.— *Aspect extérieur*

Le style des constructions doit faire référence au style polynésien (forme et matériaux naturels en parement et toiture). La construction est soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ses éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

La mise en place de clôtures est interdite, seules sont acceptées les haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Art. NDD. 12.— *Stationnement des véhicules*

Les véhicules des visiteurs ou propriétaires doivent trouver sur les parcelles l'espace nécessaire à leur stationnement, l'aménagement de parkings publics est prévu pour les sites collectifs aménagés.

Les aires aménagées pour les parkings publics reçoivent un traitement de sol capable d'assurer la mise en place d'herbes garantissant à l'ensemble un aspect naturel.

Art. NDD. 13.— *Espaces libres et plantations*

Naturellement boisée, la végétation y est conservée et protégée.

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

L'ensemble des autorisations d'abattage est géré dans le cadre d'un programme d'entretien et de maintien de la végétation existante, au titre de la conservation du paysage et de la protection du littoral contre l'érosion.

Toutes les opérations réalisées dans ces zones aux conditions de l'article NDD. 1er s'accompagnent de plans de plantation des secteurs aménagés.

Chapitre 18
Zone NDm (motu)

Définition : La zone NDm regroupe l'ensemble des îlots de la commune. Elle a pour objectif de limiter l'urbanisation de ces terrains jugés dangereux en cas de montée des eaux et fragiles en cas d'urbanisation intensive. La réglementation proposée reste celle déjà en vigueur.

Article NDm. 1er.— *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

1° Les constructions à caractère culturel, archéologique, traditionnel ou touristique ;

- 2° Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
- 3° Les constructions publiques liées à l'animation des sites touristiques ou à leur aménagement ;
- 4° L'habitat pour les propriétaires, sous conditions ;
- 5° L'exploitation et l'entretien de la végétation existante au titre de la conservation et de l'entretien du paysage, dans le cadre d'un plan de gestion approuvé par les services du développement rural et du tourisme.

Art. NDm. 2.— *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NDm. 1er ;
- 2° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 3° L'aménagement de terrains de camping, et le stationnement de caravanes ;
- 4° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 5° Les carrières, extractions, les affouillements et exhaussements du sol ;
- 6° Les lotissements de toute nature ;
- 7° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site.

Art. NDm. 3.— *Accès et voirie*

Chaque projet doit justifier d'un accès permanent à partir d'une propriété sur l'île principale elle-même accessible depuis la route de ceinture.

Lors du dépôt d'un permis de construire, les propriétaires prévoient l'aménagement sur l'île principale d'un espace technique destiné à recevoir les containers de ramassage des déchets par les services communaux. Cet aménagement est conçu sur une parcelle dont l'usage sera lié, de façon permanente et définitive, à la parcelle construite localisée sur le motu.

Art. NDm. 4.— *Desserte par les réseaux*

Néant.

Art. NDm. 5.— *Caractéristiques des terrains*

Pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 3 000 mètres carrés.

Art. NDm. 6.— *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 15 mètres des alignements définis par les services techniques compétents (limite des plus hautes eaux).

Art. NDm. 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

Art. NDm. 8. — *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Art. NDm. 9. — *Emprise au sol*

La superficie maximale constructible par parcelle est de 10 %.

Art. NDm. 10. — *Hauteur des constructions*

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

Art. NDm. 11. — *Aspect extérieur*

Le style des constructions fait référence au style polynésien (forme et matériaux naturels en parement et toiture).

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

La mise en place de clôtures est interdite, seules sont acceptées les haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

La conception des constructions se fait obligatoirement par des pilotis, d'une hauteur minimale de 1,20 mètre pour tous les bâtiments à usage d'habitat. Les bâtiments techniques ou annexes pourront être construits sur dalle, à une hauteur minimale de 30 centimètres du sol naturel.

Art. NDm. 12. — *Stationnement des véhicules*

Les propriétaires doivent pouvoir justifier de la possibilité de stationner un véhicule sur l'île principale en dehors des emprises publiques.

Art. NDm. 13. — *Espaces libres et plantations*

Naturellement boisée, la végétation y est conservée et protégée.

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

L'ensemble des autorisations d'abattage est géré dans le cadre d'un programme d'entretien et de maintien de la végétation existante, au titre de la conservation du paysage et de la protection du littoral contre l'érosion.

Toutes les opérations réalisées dans ces zones aux conditions de l'article NDm. 1er s'accompagnent de plans de plantation des secteurs aménagés.

Chapitre 19

Zone NDF (zone de haute montagne)

Définition : Il s'agit des forêts primaires coiffant les crêtes des montagnes de l'île de Moorea. Ce secteur a pour vocation de conserver l'état des lieux sans aucune construction ou activité.

Certaines parties peuvent être vouées à l'agriculture dans la mesure où elles sont l'extension naturelle des exploitations situées en aval en zone agricole, après expertise et validation du projet par le service du développement rural.

Article NDF. 1er. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

- 1° Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnel ;
- 2° Les constructions à usage touristique et leurs annexes ;
- 3° Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers ou équestres de randonnées ;
- 4° Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits à l'article NDF. 1er ;
- 5° Les travaux de remise en état ou d'entretien qui sont liés aux constructions existantes ;
- 6° L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
- 7° L'abattage d'arbres et le nettoyage de la végétation dans le cadre des programmes de gestion, d'entretien des aménagements touristiques ou de lutte contre des pestes végétales ;
- 8° Les programmes de gestion et d'entretien de la faune ou de la flore ;
- 9° Les travaux liés à la mise en valeur agricole des terres situées en amont de parcelles situées en zone agricole et leur exploitation.

Art. NDF. 2. — *Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits*

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

- 1° Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
- 2° L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- 3° Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
- 4° Les carrières, extractions, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDF. 1er ;
- 5° Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
- 6° L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit, à l'exception de celui prévu à l'article NDF. 1er ;
- 7° L'usage des propriétés à titre de pâturage pour des animaux domestiques ;
- 8° L'introduction de nouvelles espèces (faunes et flores) ou de terre végétale en dehors d'opération menée par des scientifiques dans le cadre de recherches.

Art. NDF. 3. — *Accès et voirie*

Les chemins piétonniers et autres voies de circulation sont sans revêtement, ils permettent la circulation des randonneurs et autres utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

L'entretien des réseaux de drainage des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est assuré de façon permanente. Il convient à cet effet de s'assurer que le détournement des eaux dans un talweg respecte les propriétés situées en aval.

Art. NDF. 4.— *Desserte par les réseaux*

La zone NDF est située dans des zones hors des périmètres de distribution des réseaux publics. Les constructions autorisées sont équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène territoriales et leurs conditions d'utilisation. L'ensemble des réseaux est conçu en souterrain.

Art. NDF. 5.— *Caractéristiques des terrains*

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 5 000 mètres carrés.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites des chemins et sentiers.

Art. NDF. 7.— *Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

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

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

Art. NDF. 9.— *Emprise au sol*

Néant.

Art. NDF. 10.— *Hauteur des constructions*

Néant.

Art. NDF. 11.— *Aspect extérieur*

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

Le style des constructions fait référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical sous réserve de mettre en place un matériau de toiture naturel (tuiles de bois brutes uniquement).

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

Les clôtures y sont interdites.

Art. NDF. 12.— *Stationnement des véhicules*

Néant.

Art. NDF. 13.— *Espaces libres et plantations*

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

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

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

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