

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 35 CM du 9 janvier 2019 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Tahaa.

NOR : SAU1822709AC-1

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre du logement et de l'aménagement du territoire, en charge des transports interinsulaires,

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

Vu l'arrêté n° 650 PR du 23 mai 2018 portant nomination du vice-président et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

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

Vu l'arrêté n° 203 CM du 6 mai 2005 publié au JOPF n° 20 NS du 23 mai 2005 rendant applicable le plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'arrêté n° 1145 CM du 6 août 2007 publié au JOPF n° 33 du 16 août 2007, page 2956, officialisant la première rectification du plan général d'aménagement ;

Vu la délibération n° 24-14 du 21 février 2014 du conseil municipal autorisant le maire à engager les démarches relatives à la procédure visant à réviser le plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'arrêté n° 584 CM du 15 mai 2015 publié au JOPF n° 41 du 22 mai 2015, page 4364, relatif au lancement de la procédure permettant la révision du plan général d'aménagement de la commune de Tahaa ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 2 mars 2018 ;

Vu l'arrêté n° 511 CM du 3 avril 2018 publié au JOPF n° 29 du 10 avril 2018, page 6355, relatif à la relance de la procédure permettant la révision du plan général d'aménagement de la commune de Tahaa ;

Vu l'arrêté n° 3661 MLA du 10 avril 2018 soumettant à enquête publique le projet de plan général d'aménagement révisé de la commune de Tahaa ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 juin au 6 juillet 2018 ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 27 juillet 2018 ;

Vu la délibération n° 89-18 du 4 décembre 2018 du conseil municipal approuvant le plan général d'aménagement révisé ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 8 janvier 2019,

Arrête :

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

- pièce n° 1 : Rapport de présentation ;
- pièce n° 2 : Règlement ;
- pièce n° 3 : Plan de zonage de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 4 : Plan de zonage n° 598-1a, communes associées de Niva et Vaitoare, échelle 1/5 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 5 : Plan des emprises réservées n° 598-2a, communes associées de Niva et Vaitoare, échelle 1/5 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 6 : Plan de zonage n° 598-1b, communes associées de Tapuamu et Ruutia, échelle 1/5 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 7 : Plan des emprises réservées n° 598-2b, communes associées de Tapuamu et Ruutia, échelle 1/5 000e⁽¹⁾ ;

- pièce n° 8 : Plan de zonage n° 598-1c, communes associées de Iripau et Hipu, échelle 1/5 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 9 : Plan des emprises réservées n° 598-2c, communes associées de Iripau et Hipu, échelle 1/5 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 10 : Plan de zonage n° 598-1d, communes associées de Haamene et Faa'aha, échelle 1/5 000e⁽¹⁾ ;
- pièce n° 11 : Plan des emprises réservées n° 598-2d, communes associées de Haamene et Faa'aha, échelle 1/5000e⁽¹⁾.

Art. 2. — Le ministre du logement et de l'aménagement du territoire, en charge des transports interinsulaires est chargé

de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 9 janvier 2019.
Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :

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

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

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE TAHA

RAPPORT de PRESENTATION

Généralités

Les études préalables à l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Tahaa ont permis d'établir des hypothèses de développement capables de remédier aux dérives actuelles, à savoir :

1) Population :

- Favoriser l'implantation des jeunes ménages à proximité des centres urbains des différentes communes associées ;
- Maintenir un niveau de population minimal dans chaque commune associée avec une bonne répartition des volumes de population ;
- Assurer la protection des personnes face aux risques naturels qui peuvent menacer les habitants de la commune en délimitant les zones les plus exposées ;

2) Activités :

- Favoriser la croissance des entreprises existantes ;
- Créer des conditions d'implantation favorables à de nouvelles entreprises et de nouvelles activités ;
- Favoriser la création d'activités touristiques dans le secteur de la petite hôtellerie, mais aussi dans celui de l'hôtellerie classée ;

3) Aménagement des quartiers :

- Préparer le développement des quartiers en réservant les emprises nécessaires à la création d'équipements publics ;
- Organiser le développement des réseaux privés de circulation en coordination avec les réseaux publics ;
- Favoriser le maintien d'un habitat diffus, intégré aux paysages, dans la mesure où il permet une meilleure intégration sociale des populations ;

4) Equipements publics :

- Assurer le développement des installations existantes en réservant les emprises foncières ;
- Compléter les équipements existants en fonction des besoins de la population ;
- Permettre une protection des ressources en eau de l'île et sécuriser les installations de pompage et de stockage ;

5) Foncier :

- Permettre à la commune de clarifier ses besoins fonciers pour la réalisation de ses programmes ;
- Délimiter les compétences et les besoins des collectivités par rapport aux situations actuelles ;
- Organiser et gérer le développement des terres en fonction des intérêts particuliers de chacun, mais aussi en fonction de l'intérêt collectif ;
- Gérer le développement de l'habitat et de l'activité en fonction des potentiels de chaque zone.

La mise en place de ce programme est proposée au travers des divers documents (11) qui composent le Plan Général d'Aménagement de la commune de Tahaa, à savoir :

1) Rapport justificatif ;

2) Règlement ;

3) Plan de zonage n° 598, échelle 1/20 000^{ème} ;

4) Plan de zonage n° 598-1a, échelle 1/5000^{ème} (communes associées de Niua et Vaitoare) ;

5) Plan des emprises réservées et périmètres de préemption n° 598-2a, échelle 1/5000^{ème} (communes associées de Niua et Vaitoare) ;

6) Plan de zonage n° 598-1b, échelle 1/5000^{ème} (communes associées de Tapuamu et Ruutia) ;

7) Plan des emprises réservées et périmètres de préemption n° 598-2b, échelle 1/5000^{ème} (communes associées de Tapuamu et Ruutia) ;

8) Plan de zonage n° 598-1c, échelle 1/5000^{ème} (communes associées de Iripau et Hipu) ;

9) Plan des emprises réservées et périmètres de préemption n° 598-2c, échelle 1/5000^{ème} (communes associées de Iripau et Hipu) ;

10) Plan de zonage n° 598-1d, échelle 1/5000^{ème} (communes associées de Haamene et Faaaha) ;

11) Plan des emprises réservées et périmètres de préemption n° 598-2d, échelle 1/5000^{ème} (communes associées de Haamene et Faaaha) ;

- Présentation de chaque zone -

Chapitre : 1

Zone UB (Zone urbaine)

La zone UB est destinée à recevoir des constructions individuelles ou collectives ainsi que les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat.

Présente dans les huit communes associées, elle en constitue la structure urbaine la plus étendue et en forme à ce titre la base des agglomérations. Extension du centre ville existant pour les communes associées de Haamene et Iripau, elle est dans le reste de la commune la forme urbaine prédominante pour la formation des centres de vie autour des équipements publics.

Site d'implantation d'un habitat individuel ou collectif sur des terrains pouvant avoir une emprise restreinte (450 m²), elle peut recevoir des opérations de lotissement et d'aménagement.

Les nuisances y sont contrôlées et la pratique de certaines activités peut y être limitée, voir interdite en fonction des conditions d'exploitation ou de leur nature (élevages industriels, dépôt de déchets ...).

La nature des infrastructures y est conçue sur des bases techniques qui mettent en œuvre des réseaux souterrains ou bétonnés pour l'évacuation des eaux de ruissellement. Le réseau de voirie doit progressivement y être normalisé sur la base des caractéristiques définies par la commune. La mise en place de routes revêtues doit y être généralisée.

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication sont implantés le long des routes suivant les normes territoriales.

Les constructions à usage d'habitat peuvent posséder deux niveaux (R+1) et les établissements recevant du public trois niveaux (R+2).

Ces restrictions visent à favoriser la construction d'un habitat individuel ou de petits immeubles collectifs qui sont plus adaptés à la vie locale et aux traditions. Les bâtiments publics peuvent eux trouver une architecture plus verticale capable de limiter les besoins fonciers des collectivités et de favoriser le confort des utilisateurs.

Le stationnement des véhicules doit être intégré aux programmes immobiliers en dehors des zones de circulation. L'usage des transports en commun dans ces zones doit y être favorisé par l'implantation d'abris le long des axes de circulation et la mise en place d'itinéraires de ramassage.

Les programmes immobiliers collectifs doivent intégrer les équipements capables de favoriser la vie de ces habitants et le travail des collectivités (site propre pour les bacs de collecte des déchets, aire de jeux, lieux de réunion ...).

La plantation d'arbres hautes tiges le long des voies de circulation doit y être recherchée, car les terrains peuvent y être de faible emprise (450 m²) et donc défavorable à la présence de grands arbres.

Chapitre : 2

Zone UC (Zone hors agglomération)

La zone UC est destinée à recevoir des constructions individuelles à vocation résidentielle. Située en dehors des centres urbains, elle peut recevoir des activités compatibles avec la présence d'un habitat résidentiel, sous réserve de ne pas nuire à la tranquillité des résidents.

Siège d'activités agricoles ou autres, les constructions peuvent être implantées dans des propriétés plus vastes que celles que l'on trouve généralement dans les autres quartiers de la commune.

La densité d'occupation y est la plus faible de la commune, sans possibilité de réaliser des opérations d'urbanisation de type lotissement ou des logements collectifs qui viendraient détruire ce rapport entre les zones urbanisées et les zones hors agglomérations.

Présente sur l'ensemble des communes associées, elle couvre la plus grande partie de la plaine littorale et représente le plus grand linéaire de zone visible (du lagon ou de la route de ceinture).

Elle sera à ce titre en grande partie responsable de l'image que l'on percevra de l'île, la qualité de traitement de ces constructions aura donc une grande importance.

Trop urbanisée pour être classée en zone agricole, l'agriculture y est toutefois très présente. Ressource naturelle pour nombre de ses habitants, il est proposé d'y favoriser le maintien des surfaces cultivables, tout en autorisant l'implantation d'un habitat diffus réparti au milieu des plantations.

Sites en développement, les équipements publics y sont encore limités et la desserte des logements se fait à partir de chemin non revêtus pour les zones urbanisées en arrière de la route de ceinture.

L'assainissement des propriétés est de type agricole, les réseaux publics sont présents le

long des routes publiques mais n'assurent pas la desserte interne des sites urbanisés. Le raccordement aux réseaux publics est toutefois obligatoire.

La surface minimale des terrains constructibles est fixée à 800 m², l'emprise maximale des constructions est de 30% (soit 240 m²) avec une hauteur limitée à R+1 ou deux niveaux. Ces seuils ont été définis pour permettre de maintenir en place une végétation abondante et l'exploitation de champs suffisamment vaste pour atteindre le seuil de rentabilité des exploitations.

Chapitre : 3

Zone UE (Secteur d'équipement)

La zone UE est destinée à recevoir des équipements publics que doit réaliser la commune dans chaque commune associée.

Sa répartition dans la commune est la suivante :

Commune associée de Ruutia.

- Il est prévu d'y réserver des terrains pour aménager un quai et une darse pour les pêcheurs, d'une superficie de 13 a 72 ca ;

Commune associée de Tapuanu.

- Extension du port, quartier du quai, de l'école et des entrepôts, d'une superficie de 2 ha 50 a 00 ca ;

Commune associée de Iripau.

- Centre d'enfouissement technique, dans la vallée de Pahure, d'une superficie de 40 ha ;

- Terrain de sports et sites techniques de la vallée de Pahure, d'une superficie de 9 ha ;

- Cimetière, colline de Pahure, d'une superficie de 8 ha 19 a 21 ca ;

- Site de la mairie et du centre ville, d'une superficie de 4ha ;

Commune associée de Hipu.

- Centre administratif communal, quartier de la pointe Paeho, d'une superficie de 1ha ;

- Marina et place publique, quartier de Raai, d'une superficie de 36 a 81 ca ;

- Cimetière communal, superficie 4ha ;

Commune associée de Fauaha.

- Darse fond de baie, d'une superficie de 40 a 87 ca ;

Commune associée de Haamene.

- Zone d'accès à la mer, d'une superficie de 1 ha ;

- Cimetière, superficie de 6ha ;

- Piscine eau de mer, superficie 27a 30ca ;

Située à proximité des zones urbanisées, la zone UE est destinée à recevoir des équipements publics nouveaux ou à permettre l'extension des établissements existants et la création de nouveaux équipements.

Chapitre : 4

Zone UT

La zone UT est destinée à favoriser l'implantation et l'extension d'unités hôtelières de moyenne capacité.

L'implantation d'activités industrielles ou artisanales y est interdite en dehors des installations nécessaires à l'équipement des unités hôtelières.

Les terrains constructibles doivent avoir une surface minimale de 5000 m², avec une emprise maximale de 40% pour les établissements construits sur l'île principale et 30% pour les établissements construits sur les îlots.

La construction de bâtiments à un ou deux niveaux est possible suivant que l'on se trouve sur les îlots ou sur l'île principale, sous réserve de respecter un style tropical retenu pour l'ensemble des constructions dans la zone quel que soit leur destination.

L'emploi du style polynésien sera préféré pour des établissements à un seul niveau faisant référence aux matériaux et formes traditionnelles.

Les espaces laissés libres devront être paysagers et un plan d'aménagement des espaces verts devra être fourni à l'appui de toute demande de travaux immobiliers.

La plantation d'arbres haute tige devra être assurée sur la plus grande partie des espaces verts, avec obligation d'assurer le maintien d'une végétation abondante sur le haut de la propriété.

L'emploi d'éléments maçonnés en clôture est interdit. Les clôtures devront obligatoirement être constituées de végétaux, avec éventuellement la pose d'un grillage sur support bois ou métallique intégré à la masse végétale. La hauteur maximale des haies est fixée à 2 mètres en bord de la route de ceinture et le long des routes d'accès ainsi qu'en en limite des propriétés riveraines.

La zone UT est aussi destinée à favoriser l'implantation de nouvelles activités aux îles sous le vent, le golf par exemple sur une superficie adaptée, accompagnée de programmes immobiliers qui lui seraient liés.

Le site le plus important est situé dans la commune d'Iripau, il est formé par le motu Tehotu qui est le plus grand îlot de la couronne récifale.

Bordé de plage de sable blanc d'une grande finesse sur sa fosse interne, il a un littoral en évolution en fonction de la période de l'année selon l'intensité des houles, leur orientation face au vent et au courant dans le lagon. Le côté récif est lui constitué d'une dune récifale conséquente recouverte d'une végétation abondante.

Implantées sur le récif nord-ouest il fait face à l'île de Bora Bora et à ses motu sur le quel sont

implantés les hôtels les plus importants les plus récents.

Sa taille et sa configuration rendent souhaitable une mise en valeur globale. Le choix de privilégier une activité touristique unique aux îles sous le vent (le golf par exemple) permet d'envisager un programme ambitieux de mise en valeur qui permettra de gérer globalement les problèmes d'hygiène et de santé posé par la faune présente sur le site.

Tout projet de développement implanté sur un motu devra être accompagné par la création d'infrastructures sur l'île haute capable d'assurer la mise en place de la logistique et des services nécessaires au fonctionnement des installations.

Des "liens fixes" pourront être mis en place entre le motu et l'île, il conviendra aux promoteurs de faire valider leur conception et leur emplacement par les gestionnaires des réseaux.

Chapitre : 5

Zone NCA

Répartie tout autour de l'île, la zone NCA est destinée à favoriser le maintien dans la commune d'une agriculture diversifiée pouvant être proche des zones de développement.

Siège d'activités agricoles traditionnelles, il est proposé une valorisation du potentiel de ces vallées au travers d'une protection de leur espace face à une urbanisation trop importante au profit de personnes étrangères au monde agricole.

Souvent limitrophe des zones d'urbanisation (UB, UC), il est proposé d'y limiter l'implantation de l'habitat qui sera réservé aux propriétaires et agriculteurs.

En contrepartie de ce principe de préservation, la mise en place d'un droit de préemption au profit du Pays permet la vente des terres agricoles selon la volonté des propriétaires tout en permettant au territoire de se porter acquéreur.

L'objectif est ici de favoriser la redistribution des terres aux agriculteurs sous forme de location ou de vente selon les choix du gouvernement détenteur de ce droit.

Ces zones sont parfois soumises à des risques naturels dus au relief (surplomb de falaise), à sa géologie (risques de glissement de colluvions) et à la nature des cours d'eau (rivière à régime torrentiel) qui les traversent. Toute implantation d'habitat ou de construction doit y être envisagée avec prudence.

La nécessité de posséder des parcelles de 1500 m² de surface minimale permettra de garder à proximité des logements des champs de culture ou permettra à terme aux entreprises agricoles de développer leurs installations sans risque de conflit avec les riverains.

Cette surface minimale permet le développement de l'habitat pour les familles sans pour cela "consommer" trop d'espace au détriment des terres agricoles.

Situés hors des zones urbanisées, ces terrains constructibles doivent pouvoir d'en certains cas s'assurer une totale autonomie par rapport aux réseaux publics. La desserte routière est assurée suivant la base minimale des normes communales au travers des pistes agricoles.

La construction de maison d'habitation est interdite dans les lotissements agricoles pour limiter l'urbanisation de ces terres qui ne sont plus des terres dites ancestrales.

Chapitre : 6

Zone NDb (Moyenne montagne)

La zone NDb est formée des terrains de moyenne montagne qui forment une zone intermédiaire entre les zones urbanisées et la zone naturelle de haute montagne. Espace souvent sous-exploité, il peut être ou avoir été lieu de culture ou d'élevage.

Les activités humaines y sont permanentes ou presque et le milieu naturel a déjà subi des transformations qui ont modifié son paysage (sa flore).

Il est proposé de favoriser la protection du milieu naturel dans ces zones tout en permettant une exploitation raisonnée des ressources naturelles existantes (cocoteraie, arbres fruitiers, cultures ...).

L'aménagement d'accès y est possible sous réserve de limiter les travaux en fonction d'objectifs jugés raisonnables de dessertes ou de l'intérêt public d'un tracé.

La construction de bâtiment y est limitée aux abris des randonneurs et à des bâtiments liés à des reconstitutions d'édifices anciens sur des sites archéologiques ou à des abris liés à une activité agricole (hors bâtiment d'élevage).

Il est établi que ces zones seront dans l'avenir le lieu d'expansion des espaces urbanisés selon les possibilités du relief et les conditions de dessertes par les réseaux.

La zone NDb est aussi formée de terrains en bord du lagon trop étroits pour être constructibles et très exposés à la montée des eaux du lagon ou aux fortes houles.

Leur répartition en surface dans la commune n'est pas significative, il convient plus de considérer le linéaire de côte qu'elle permet de protéger.

Il convient de signaler que dans le choix du tracé des limites de zones en bordure du lagon, il a été retenu comme principe de prendre la limite d'emprise de la route de ceinture côté montagne comme support du tracé. Ce choix intègre donc dans le calcul de sa surface.

l'emprise de la route de ceinture au droit de la zone.

Constituée d'une bande de terre (ou de sable) étroite allant de quelques décimètres à quelques mètres, elle est plantée d'arbres ou de cocotiers. Elle est à l'origine de l'image que l'on a (parfois que l'on attend) de la commune lorsqu'on la traverse, la visite, celle d'une vision vers le lagon ou du lagon vers les zones intérieures.

Son urbanisation, si elle était possible, passerait obligatoirement par la mise en place de remblais qui détruiraient le littoral et son équilibre naturel. La végétation serait également appelée à disparaître pour laisser la place à des murs et des constructions qui enlèveraient tout intérêt à ces zones.

Exposées aux risques de montées des eaux et aux houles, ces terrains sont jugés dangereux et inconstructibles.

Il est proposé pour valoriser l'image de la commune, de protéger l'intérêt des particuliers et de la collectivité au travers d'une protection et d'un classement de ce littoral.

La maîtrise foncière peut être dans certains cas assurée par le Pays (conservatoire du littoral) si des propriétaires en font la demande.

L'entretien et la conservation d'une végétation haute en bord de mer apparaît comme essentiel si l'on veut assurer une stabilité naturelle du rivage et une harmonie dans le paysage. La création de cette zone est également une garantie pour les populations locales de disposer d'accès publics à la mer sur de vastes étendues.

L'aménagement de sites touristiques et publics y est possible. Les constructions sont de style polynésien et limitées en emprise pour ne pas dénaturer l'environnement proche.

Chapitre : 7

Zone NDm (motu)

Cette zone est constituée des motu implantés sur la couronne récifale. Siège d'une activité humaine (agriculture, tourisme), cette zone est fragile de part sa situation et sa géologie.

Il est proposé d'y limiter les implantations de bâtiments et l'habitat permanent y est interdit car jugé dangereux (houles, cyclones etc. ...).

Le maintien d'un couvert végétal est recherché. L'activité agricole doit contribuer à l'entretien du paysage et à la protection des sols.

Le littoral de ces îlots est fragile car constitué de sable fin, leur emprise est évolutive selon la période de l'année (vents, courants et houles).

La construction d'enrochements, de pontons ou de toute infrastructure en dure est ici déconseillée car elle est de nature à générer des

modifications majeurs des équilibres naturels qui ont contribué à leur formation.

Une attention particulière est à porter sur les extractions de sable blanc qui sont faites dans le lagon. La création de fosses ou de chenaux engendrent des bouleversements des courants ce qui génère des régressions du littoral et peut à terme les faire disparaître.

Le morcellement de ces terres est aussi source de désertification, c'est pour cela que la surface minimale constructible est portée à 3000 m². Des reculs importants sont mis en place pour préserver la végétation, l'activité agricole doit aussi respecter cette frange boisée du bord de mer ou du récif, car elle participe au maintien de ces îlots.

Chapitre : 8

Zone NDF (Haute montagne)

La zone NDF est formée des terrains de haute montagne de l'île (altitude minimale généralement supérieure à 300 mètres). Propriétés souvent inaccessibles et totalement sauvages, ces terres constituent une réserve naturelle qu'il convient de protéger.

La présence humaine y est acceptée dans les domaines de la culture ou du tourisme. La valorisation des sites archéologiques qui pourraient y être découverts, la mise en place de sentiers de randonnées et l'aménagement de point de vue sont autant de sources d'activités potentielles susceptibles de créer des ressources pour les populations locales.

L'exploitation des ressources naturelles (végétales ou minérales) y est interdite car les conditions d'accès à ces sites sont difficiles.

La protection des paysages et la lutte contre l'érosion des sols exigent une attention particulière pour l'aménagement des accès à ces zones de haute montagne, jugé incompatible avec le développement d'une exploitation d'une quelconque ressource naturelle.

La présence d'animaux domestiques et la pratique de l'agriculture dans ces zones sont exceptionnelles. Il est proposé de renforcer le contrôle de l'accès des animaux à ces sommets, afin de protéger la faune et la flore locale.

La construction d'abris pour les randonneurs y est possible sous réserve d'adopter un style polynésien réalisé en matériaux naturels ou un style tropical adapté à la haute montagne.

L'impact visuel des projets d'aménagement ou de construction sera un facteur déterminant dans le choix des décisions qui seront accordées.

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

DE TAHAA

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : 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 : ensembles 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 (E.R.P.) : 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 m), 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 m.

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

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

Réseaux : ensemble des canalisations, ligne électrique, 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 1.20m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1.20 m (zone franche).

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

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

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

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

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

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

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

3 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du P.G.A. de Tahaa 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).

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

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

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

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

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

Les zones sont réparties en huit (8) zones ou secteurs, à savoir :

- zone UB à densité urbaine moyenne pour les villages ;
- zone UC, d'habitat diffus à l'extérieur des villages ;
- secteurs d'équipement UE qui permettent l'implantation d'infrastructures publiques ;
- zone UT destinée à la protection des sites majeurs à vocation touristique ;
- zones NCA, à vocation agricole ;

- zone NDb, située en moyenne montagne entre les zones urbaines ou agricole et les zones inexploitées, ainsi que le littoral étroit et inexploitable ;

- zone NDm destinée à contrôler et gérer le développement de l'activité sur les motu ;

- zone NDF, située en haute montagne et protégeant des espaces au titre de la conservation d'un paysage ;

3 - 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 portées sur les plans n°598 -2a, 598-2b, 598-2c et 598-2d.

Article 5 : Adaptations mineures.

Des adaptations mineures des articles 2 à 13 du titre II relatifs aux règlements des zones rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Elle 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 de Tahaa.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires 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 sera soumise à l'agrément préalable des autorités communales.

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

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de Tahaa est composé de onze (11) pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n°1, Rapport de présentation ;
- pièce n°2, Règlement ;
- pièce n°3, Plan de zonage de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000^{ème} ;
- pièce n°4, Plan de zonage n°598-1a, communes associées de Niua et Vaitoare, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°5, Plan des emprises réservées n°598-2a, communes associées de Niua et Vaitoare, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°6, Plan de zonage n°598-1b, communes associées de Tapuamu et Ruutia, échelle 1/5000^{ème} ;

- pièce n°7. Plan des emprises réservées n°598-2b, communes associées de Tapuamu et Ruutia, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°8. Plan de zonage n°598-1c, communes associées de Iripau et Hipu, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°9. Plan des emprises réservées n°598-2c, communes associées de Iripau et Hipu, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°10. Plan de zonage n°598-1d, communes associées de Haamene et Faaaha, échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°11. Plan des emprises réservées n°598-2d, communes associées de Haamene et Faaaha, échelle 1/5000^{ème}.

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

Les voies de communication de la commune sont normalisées en fonction du nombre de logements desservis, de la nature des équipements rencontrés, de la nature du trafic amené à emprunter régulièrement la voie. Une distinction est faite entre les routes 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 doit être conçu en souterrain.

Dans le reste de l'agglomération le long des itinéraires fréquentés par des piétons la mise en souterrain doit être 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, les fossés en terre doivent être limités aux zones peu habitées ou faciles d'accès pour les équipes d'intervention.

Trottoirs :

L'aménagement de trottoirs le long des itinéraires fréquentés régulièrement par des enfants (près des écoles), des piétons est recommandé, la largeur minimale de ces voies spécialisées est généralement de 3,00 m.

La mise en place de mobilier urbain est recommandée le long des itinéraires les plus fréquentés par des piétons (banes, poubelles).

Bande de roulement :

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement d'un véhicule ordinaire est recommandé à 3,00 mètres pour un trafic faible à moyen et 3,50 mètres pour une circulation intense (ou de camion), avec une présence répétée de vélos ou de piétons sans site propre (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 devront être aménagées pour permettre en toute sécurité la circulation des piétons et des véhicules ainsi que la pose et l'entretien des réseaux (eau, assainissement, télécommunications, énergie etc. ...).

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 m de longueur, sauf si les conditions topographiques l'imposent. Au-delà d'une longueur de 50 m, les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant la manœuvre aisée des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères.

Tableau 1 : Normalisation des voiries et des équipements annexes, commune de Tahaa (recommandations).

Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
Voies territoriales	R. de C. en agglomération ou à proximité des écoles	18 mètres	7,00 m	3,00 m	2,50 m
	Route de ceinture	15 mètres	7,00 m	3,00 m	2,50 m
	Route de ceinture	12 mètres	6,00 m	•	•
	Route de ceinture	8 mètres	5,00 m	•	•
Voies communales	Route d'urbanisation des quartiers existants	5 mètres	5,00 m	•	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	6 mètres	5,00 m		
	Route d'urbanisation des quartiers existants	8 mètres	6,00 m		•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	10 mètres	6,00 m	2,00 m	
	Route d'urbanisation des quartiers existants	12 mètres	6,00 m	3,00 m	

Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
Voies privées	un à 5 logements	5 mètres	3,50 m	•	•
	5 à 10 logements	8 mètres	6,00 m	•	•
	10 à 20 logements	10 mètres	6,00 m	•	•
	20 à 50 logements	12 mètres	7,00 m	•	•
	50 logements et plus	15 mètres	7,00 m	•	•
Voies diverses	Chemin d'exploitation	8 mètres	4 mètres	•	•
	Chemins ruraux	8 mètres	5 mètres	•	•
	Sentiers de randonnées	2 mètres	•	•	•
	Accès à la mer	3 mètres	•	•	•

Article 10 : Stationnement.

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.

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 devra s'engager à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation.

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre 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 nécessiterait 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 peuvent être imposés.

Normalisation des places de stationnement.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retiendra une surface de 25 m² 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 m x 5,00 m.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage recommandé, avec aires de

manœuvre connexes sera déterminé en fonction des normes suivantes :

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

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

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

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

Article 11 : Distribution postale.

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

Les boîtes aux lettres doivent être 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'habitation, les boîtes doivent être 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 doivent être 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 doit être libre pour les préposés 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 doit être identifiée dans tous les cas par une étiquette portant le nom de son titulaire et éventuellement des personnes hébergées.

Elle doit comporter 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 mm 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 m du sol et la face inférieure à moins de 0,40 m du sol.

Article 12 : Collecte des ordures et déchets.

Tous les immeubles doivent être 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 devront permettre un accès facile aux camions de collecte et être revêtus de matériaux facilitant leur entretien.

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

Article 13 : Servitudes.

Il est instauré des servitudes d'entretien ou d'élagage le long des réseaux eau, électricité et télécommunication 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 mètres (2,00 m) de large de part et d'autre de la canalisation. Toute implantation d'ouvrage à l'intérieur de cette zone sera soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

2) - Électricité.

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 mètres (5,00 m) pour les réseaux aériens de part et d'autre des lignes et de deux mètres (2,00 m) pour les réseaux souterrains de part et d'autre des installations.

3) Télécommunications.

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

Article 14 : Droit de préemption.

Commune :

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

Pays :

Un droit de préemption est institué au profit du Pays sur les zones NDb, NCA et UT.

Article 15 : Développement durable.

Energie solaire :

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

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

Eau :

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

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

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

Vent :

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

Antennes de télécommunication :

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

A ce titre les opérateurs qui opèrent sur le territoire communal s'engagent sur une convention de partenariat avec la commune qui fixe les

conditions d'installation des pylônes (mise en commun des sites entre opérateurs, distance minimale à respecter par rapport aux établissements recevant du public, impact visuel limité etc. ...).

Transport public :

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

Déplacement des piétons :

La sécurisation des piétons sur les routes dans la zone urbaine 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.

Déplacement doux :

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

Déchets :

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

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

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

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

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

Matériaux :

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

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

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

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

meilleure protection des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications en cas de cyclone que les réseaux qu'ils soient publics ou privés soient conçus en souterrain, lorsque cela est possible.

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

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

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

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

Une délibération du conseil municipal adopte le règlement relatif à ces servitudes en fonction du rapport des techniciens.

La direction de l'environnement et le service d'hygiène sont obligatoirement consultés dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de protection.

En l'absence de règlement adopté par le conseil municipal, tous les projets inscrits à l'intérieur de ces périmètres sont soumis pour avis à la direction de l'environnement et au centre d'hygiène et de santé publique.

La mise en place de ces mesures de protection peut se faire ou être adaptée en dehors de la procédure de mise en œuvre du plan général d'aménagement de la commune à l'initiative des acteurs concernés par la politique de l'eau et de la santé des populations.

Article 16 : Réseaux publics ou privés.

Il est recommandé, afin de protéger les paysages de la commune et d'assurer une

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Chapitre : 1

Zone UB (Zone urbaine)

Définition :

La zone urbaine est destinée à recevoir des logements individuels accompagnés des équipements publics ou commerciaux qui en sont le complément naturel.

Des activités pourront y être pratiquées sous réserve de respecter le caractère résidentiel des quartiers.

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

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

- 1.- Les constructions à 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 ne vienne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Article 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.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

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

Article UB.3 : Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain a 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.

Article 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.

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 devront être 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 à proscrire.

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 à proscrire, 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.

Electricité et télécommunication :

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

Eclairage :

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

Article UB.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 450 m², sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Ils doit en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 4 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Les parcelles de terre créées à l'occasion de partages dont le rapport d'expertise a été déposé à

une date antérieure à la date de la mise en application du présent règlement seront constructibles sous réserve qu'elles aient respectés les règles en vigueur au moment de leur conception.

Article 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 (publique ou privée), définie par la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 5 m.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé devra 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.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 4 m.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives sous réserve d'accord entre propriétaires riverains (accord de contiguïté).

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.

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

Règlementation en vigueur

Article UB.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 au maximum de 30% de la surface de la parcelle.

Article UB.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2) soit R+1 pour les maisons à usage d'habitation et les commerces.

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

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.

Article UB.11 : Aspect extérieur.

Clôtures :

Les clôtures sont constituées de haies vives, de grillages, de mur en béton ou de mur à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 2 mètres, 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 le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;

- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire 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. Hauteur maximale 2m, ce type de mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement dans les quartiers ;

- la construction de clôtures opaque en limite de lagon est interdite.

- La construction de murs antibruit est autorisée sous réserve de respecter un recul minimal de deux 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.

Article UB.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 doit se conformer aux normes définies à l'article 10 du Titre I du présent règlement.

Article UB.13 : Espaces libres et plantations.

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

Les constructions collectives doivent comporter des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets des habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés. Ces dispositifs doivent permettre de masquer à la vue les containers, toute disposition sera 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. Ces espaces ont une superficie utile d'au moins 10% de la surface des lots. Ils sont totalement aménagés pour l'obtention de la conformité du lotissement.

La superficie minimale de ces espaces publics est fixée à 1000m² à partir d'un lotissement de 10 lots.

Chapitre : 2

Zone UC (Zone hors village)

Définition :

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat pavillonnaire en dehors des villages. Les bâtiments doivent y respecter une distance d'isolement par rapport aux limites de propriété et sont en retrait de l'alignement.

Situés dans un secteur rural, les terrains constructibles y sont généralement des terrains de culture et la végétation y est donc plus dense.

L'implantation d'activités y est possible sous réserve de respecter la proximité de l'habitat.

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

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

1. - Les constructions à 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 ne vienne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

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

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

1. - Le dépôt de ferrailles, de containers et de déchets ;
2. - Le stationnement de caravanes ;
3. - Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux prévus à l'article UC.1 ;
4. - L'implantation d'élevages industriels de pores, classés ;
5. - La création de lotissements à usage industriel ou d'habitation ;
6. - L'implantation de logements collectifs ou en bande.

Article 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 doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le Titre I, article 9 du présent règlement.

Article 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, doit être alimentée en eau.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être 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 devra être 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.

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.

Article UC.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain devra posséder une superficie minimale de 800 m², 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 5 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

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

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

La construction doit s'implanter à une distance D de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D=H$, avec un recul minimal de 5 m de l'emprise, ainsi que le long des autres voies privées.

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

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 4 mètres pour les limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives sous réserve d'accord entre propriétaires riverains (accord de contiguïté).

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.

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

Règlementation en vigueur

Article 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 30% de la surface de la parcelle.

Article UC.10 : Hauteur des constructions.

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

Article UC.11 : Aspect extérieur.

Clôtures :

Les clôtures sont uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de mur à claire-voies et devront répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-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 techniques 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 superficie maximale des clôtures à claire-voie pourra être de 50% de la surface totale (y compris le mur bahut et les piles).
- La construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public. Hauteur maximale 2m, le mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherchée dans l'aménagement des quartiers.
- La construction de murs antibruit est autorisée sous réserve de respecter un recul minimal de 2m 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.

Article UC.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.

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 I du présent règlement.

Article 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.

Chapitre : 3

Secteur d'équipement - UE

(Zone éducative, sportive et économique)

Définition :

La zone UE est destinée à recevoir les équipements et infrastructures nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population. Les emprises réservées le sont au titre des projets communaux ou territoriaux.

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

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

1. - Les constructions 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.

Article 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.1 précédant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bureaux ou de bâtiments d'éducation (bruit, poussière, odeurs ...).
2. - Les activités industrielles ou artisanales agricoles, d'élevages, non liées aux équipements ou infrastructures collectifs.

Article 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.

Article UE.4 : Desserte par les réseaux.

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

Eau :

Le raccordement au réseau est obligatoire.

Eau pluviale :

La collecte et l'évacuation des eaux de surface sont conçues en matériaux étanches jusqu'au point de rejet dans le réseau public.

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 le long des routes et voies de dessertes.

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.

Article UE.5 : Caractéristiques des terrains.

Néant.

Article 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 m.

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

La construction d'édifices publics de service, en limite de propriété est admise, en dehors de ce cas de figure la règle générale sera $D=H$ avec un recul minimal de 4 m.

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

Règlementation en vigueur

Article UE.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article UE.10 : Hauteur des constructions.

Néant.

Article UE.11 : Aspect extérieur.

Les clôtures seront uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de mur à claire-voies et répondent aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-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 devra se faire 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 ;

Article UE.12 : Stationnement des véhicules.

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

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

- parking réservé aux visiteurs ;
- parking réservé aux deux roues ;
- parking réservé aux véhicules de transport en commun.

En dehors des zones de stationnement, il devra être 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 est conforme aux normes définies à l'article 10 Titre I du présent règlement.

Article UE.13 : Espaces libres et plantations.

L'ensemble des voies de circulation et les aires de stationnement reçoivent des plantations d'arbres hautes tiges, destinées 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 devra être 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 : 4**Zone UT****Définition :**

Les sites retenus pour former la zone UT sont réservés à des activités touristiques. Ils forment avec d'autres sites encore vierges des lieux jugés privilégiés pour le développement de l'activité touristique sur l'île de Tahaa.

Ils réservent des emprises foncières à terre et des îlots pour le développement d'établissements classés.

Article UT.1 : 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 installations touristiques ou de loisirs ;
- 4.- Les activités agricoles ne nécessitant pas d'infrastructures ou de constructions ;
- 5.- L'aménagement de parcs à thèmes ou de parcours sportifs liés au tourisme ou aux activités de plein air.

Article UT.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 UT.1 précédant 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 du site ;
- 5.- Les installations industrielles ou artisanales classées en dehors de celles liées à l'exploitation d'unités hôtelières ou en relation avec une activité touristique ;
- 6.- L'habitat en dehors de celui destiné au logement du personnel des établissements hôteliers nécessaire à leur fonctionnement.

Article UT.3 : Accès et voirie.

Les établissements implantés sur les îlots doivent justifier d'une base technique à terre pour sa logistique en proportion avec les besoins de l'établissement.

Article UT.4 : Desserte par les réseaux.

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

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

Article UT.5 : Caractéristiques des terrains.

Les terrains constructibles devront présenter une superficie minimale 5000 m².

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

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

L'implantation des constructions devra respecter les règles en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

La qualité de l'intégration paysagère, l'impact sur le milieu naturel, le modèle économique seront les critères retenus pour évaluer la pertinence du projet au regard du principe du respect d'un développement durable à long terme.

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

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

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

Règlementation en vigueur.

Article UT.9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments implantés sur une même parcelle ne dépasse pas 40% afin de maintenir le caractère paysager et vert des espaces non bâtis pour les établissements implantés sur l'île haute.

Les établissements implantés sur les îlots devront respecter une emprise maximale de 30 % de la surface de la parcelle.

Article UT.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2) soit R+1 pour les constructions implantées sur l'île haute et un niveau pour les constructions implantées sur les motu.

Toutefois pour les restaurants et espaces recevant du public il sera 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.

Article UT.11 : Aspect extérieur.

Les bâtiments présentent une unité d'aspect compatible avec l'environnement général.

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.

Le style polynésien est obligatoire pour les unités hôtelières installées sur les îlots pour l'hébergement et les espaces recevant du public.

Style polynésien :

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

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

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

La conception de toitures terrasses béton est 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. L'usage de la tuile de bois massive est toutefois autorisé, sous réserve d'une conception des formes de toiture à l'architecture tropicale de l'établissement.

La conception de toitures terrasses béton est acceptée sous réserve de la mise en place d'acrotères

traités en matériaux polynésiens et de s'assurer que les bâtiments ne seront pas visible par des zones publiques situées en amont.

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

Clôtures :

Les clôtures sont constituées de haies vives, de grillages, de mur en béton ou de mur à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 2 mètres, 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 le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire 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.

Article UT.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 concerne les véhicules automobiles légers.

Des prescriptions complémentaires sont demandées en fonction du type d'établissement de son implantation et des types de véhicules qui y sont 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 I de la deuxième partie du code de l'aménagement).

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

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

Les unités hôtelières implantées sur les îlots disposent d'une base technique à terre capable d'assurer la logistique avec la structure hôtelière (collecte des déchets, stationnement des véhicules, débarquement des employés, des clients etc. ...).

Article UT.13 : Espaces libres et plantations.

L'aménagement des espaces non bâtis privilégiera 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 assurer une pousse rapide de la végétation sur les sols.

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

Une bande littorale de végétation sera préservée tout autour des îlots afin de garantir la tenue dans le temps des berges.

Chapitre : 5

Zone NCA

Définition :

La zone NCA est localisée dans les principales vallées ou sites agricoles de l'île et sur les versant des collines en amont des zones habitées. Ces zones à tradition agricole sont sensibles aux risques naturels (inondations et glissements). L'habitat y est volontairement limité, car son implantation y est jugée non indispensable et pourrait porter atteinte à l'objectif de protection et de valorisation des terres agricoles.

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

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

1. - Les constructions à usage agricole ;
2. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
3. - Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liées aux télécommunications ;
4. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
5. - Les travaux de terrassement liés à la mise en place et à l'entretien des routes liées à l'exploitation des terres agricoles et/ou de la zone forestière, à l'exploitation des ressources minérales ;
6. - Les travaux de terrassement liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
7. - Les constructions à usage d'habitat liées aux exploitations agricoles, à la transformation des produits agricoles (viandes, fruits, légumes ...) à l'habitat des propriétaires et à leur famille ;
8. - L'hébergement et l'activité touristique.

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

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

1. - Les lotissements autres qu'agricoles ;
2. - Les constructions à usage d'habitation dans les lotissements agricoles ;
3. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
4. - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;

5. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
6. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation agricole ;
7. - Le prélèvement de matériaux en rivière ;
8. - Les constructions qui seraient implantées sur des terrains desservis en dessous des conditions minimales d'accès de la zone ou qui ne répondraient pas par leur emprise, leur forme ou leur vocation à l'usage de la construction ;
9. - Les élevages de porcs de type industriels.

Article NCA.3 : Accès et voirie.

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

Article 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 peuvent être autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement, dans la mesure où les réseaux publics ne sont pas facilement accessibles.

Le respect des règles territoriales d'hygiène est garanti quel que soit le mode de raccordement aux réseaux (public ou privé).

La mise en place d'un réseau de drainage des routes et chemins est obligatoire pour toute desserte des terrains constructibles.

Article NCA.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie devra être au moins égale à 1500 m².

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

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites respectera un recul minimal de 10 mètres, destinés à préserver toutes possibilités d'aménagement de l'emprise des voies.

Une distance minimale de 10 mètres de l'emprise du domaine public fluvial sera laissée pour toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient et ce pour se prémunir des risques de crues.

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 ou du lagon).

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

Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives.

Les constructions à usage d'habitation sont implantées en fonction de leur hauteur H, avec un recul D suivant la formule $D=H$, avec un recul minimal de 4 mètres pour les limites séparatives.

Dans la mesure où des activités seraient source de nuisance (bruit ou odeur) il sera imposé un recul supplémentaire défini en fonction de l'étude d'impact déposée à l'appui de la demande.

Les élevages industriels sont implantés à une distance minimale de 50 mètres des limites de propriété.

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

Règlementation en vigueur.

Article NCA.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article 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).

Article 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 ces éléments si elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

Article NCA.12 : Stationnement des véhicules.

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

Article NCA.13 : Espaces libres et plantations.

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

Toute opération de défrichage, d'abattage d'arbres est soumise à autorisation préalable de la section eaux et forêt de la direction de l'agriculture.

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

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

Chapitre : 6

Zone NDb (moyenne montagne)

Définition :

La zone NDb est constituée des terrains implantés en moyenne montagne (altitude généralement comprise entre 50 mètres et 300 mètres) et de parcelles situées sur le littoral de la commune. Propriétés privées ou publiques elles sont parfois naturellement plantées d'arbres.

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

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

Les parcelles situées entre la route de ceinture et le lagon (domaine public routier et domaine public maritime) sont exposées aux fortes houles et sont de ce fait inondables. Elles sont toutes inconstructibles au regard de la réglementation existante, car trop petites.

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

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

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

1. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique traditionnel ;
2. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunication et de télévision et à l'agriculture ;
3. - Les refuges pour randonneurs, 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 et les locaux liés à cette activité ;
6. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NDb.1 ;
7. - L'accès des véhicules liés à l'exploitation du bois, de l'agriculture ou des ressources naturelles et les entreprises de transport touristique dans le cadre des conventions d'usage et sur les itinéraires conçus à cet effet ;
8. - 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 ;
9. - L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
10. - Le maintien de l'habitat préexistant.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDb.1 précédant 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.1 ;

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.1.

Article NDb.3 : Accès et voirie.

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

Article NDb.4 : Desserte par les réseaux.

La zone NDb est destinée à la conservation de sites naturels tout en permettant une activité humaine respectueuse du milieu naturel.

Article 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 destiné à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 1500 m².

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

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

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

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

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

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

Réglementation en vigueur.

Article NDb.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article NDb.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NDb.11 : Aspect extérieur.

Les parements extérieurs des bâtiments à usage touristique sont 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.

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 pourront être constituées de barbelés ou de grillages.

Article NDb.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

Article 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 à mener 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 : 7

Zone NDM (Motu)

Définition :

Ces îlots d'une emprise limitée sont traditionnellement fréquentés par les populations locales. Leur vocation touristique est confirmée tout en mettant en place les mesures nécessaires à leur conservation dans un état proche du naturel.

Les constructions y sont limitées car elles pourraient être source de privatisation et donc de conflits entre les usagers traditionnels et les touristes. Le maintien d'une végétation haute est également apparu comme incompatible avec une implantation trop importante de bâtiments.

L'activité agricole y est admise dans la mesure où elle permet de maintenir l'accessibilité des populations aux plages et qu'elle gère la végétation afin de limiter l'érosion du littoral.

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

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

1. - Les activités de plein air liées au tourisme ;
2. - Les abris et constructions en rapport avec l'agriculture ou le tourisme de plein air ;
3. - Les activités agricoles ou de plein air compatibles avec l'entretien, le maintien de la végétation et le milieu naturel.

Article NDM.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 NDM.1

précédant 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 défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion du site ;
3. - L'usage du site pour un habitat permanent ;
4. - La combustion de végétaux ou de matière inflammable en dehors des dispositifs mis en place.

Article NDM.3 : Accès et voirie.

Directement accessibles depuis le lagon, les motu restent, après aménagement, ouverts au public pour leur partie plage.

L'aménagement de pontons en emprise sur le lagon prendra en considération le littoral existant et n'engendrera pas d'érosion consécutive à l'implantation des ouvrages.

Article NDM.4 : Desserte par les réseaux.

Néant.

Article NDM.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 3000 m².

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

Un recul minimal de 15 mètres devra être respecté entre tout élément construit et la limite du domaine public maritime.

Nota : Ces dispositions ne concernent pas les pontons.

Article 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.

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

Distance minimale entre construction 10 mètres.

Article NDM.9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera limitée à 5% de la surface cadastrée de la parcelle.

Article NDM.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NDM.11 : Aspect extérieur.

Les constructions à usage touristique sont de conception polynésienne (formes et matériaux). Il est fait usage de matériaux naturels pour les parements verticaux des murs extérieurs et de pandanus ou niau pour le revêtement des toitures.

L'utilisation de matériaux artificiels est interdite.

La mise en place de clôture est interdite.

Article NDM.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

Article NDM.13 : Espaces libres et plantations.

L'aménagement des espaces privilégie la plantation d'herbe et de végétaux de type polynésien, à savoir :

- plantation d'arbres traditionnels en bordure du littoral et à l'intérieur du motu ;

- plantation d'herbes sur tout le motu.

Il convient de prendre toutes dispositions pour limiter l'érosion des sols sur le littoral par un piétinement trop intensif, à savoir :

- recul minimal des zones publiques par rapport à la limite de végétation haute du bord de plage ;

- aménagement des aires de jeux ou de repos à l'intérieur du motu.

Chapitre : 8

Zone NDF

(Zone de haute montagne)

Définition :

Implantée en haute montagne, elle est constituée des terrains situés à une altitude élevée.

Généralement difficiles d'accès, ces zones sont en presque totalité vierges et occupées par une végétation naturelle.

L'intervention et l'activité humaine y sont volontairement très limitées pour favoriser le maintien et la protection de la faune ou de la flore existantes. Leur maintien à l'état originel est aussi destiné à préserver l'intégrité du paysage. Inexploitées ou inexploitable pour une activité agricole, elles sont uniquement accessibles pour un usage touristique limité et encadré.

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

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

- 1.- Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnel ;
- 2.- Les 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 aux articles NDF.1 ;
- 5.- L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
- 6.- L'abattage d'arbres et le nettoyage de la végétation dans le cadre des programmes de gestion, d'entretien des aménagements touristiques ou de lutte contre des pestes végétales ;
- 7.- L'extraction de roches massives et les équipements liés à leur exploitation.

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

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

- 1.- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non liés aux établissements autorisés à l'article NDF.1 ;
- 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 et de valorisation des sites ;
- 4.- L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit.

Article NDF.3 : Accès et voirie.

Les chemins piétonniers et autres voies de circulation 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 ne porte pas atteinte aux propriétés situées en aval.

Article 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.

Article NDF.5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

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

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

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

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

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

Règlementation en vigueur.

Article NDF.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article NDF.10 : Hauteur des constructions.

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

Article 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.

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.

Article NDF.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

Article NDF.13 : Espaces libres et plantations.

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la section eaux et forêt de la direction de l'agriculture.

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

