

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NUMERO SPECIAL

Philippe MACHENAUD-JACQUET  
Mail : philippe.machenaud@mail.pfMatahiti 166  
N° 1 - Numera Taac

TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI

Mahana 6  
no Tenuare 2017

IMPRIMERIE OFFICIELLE — 43, rue des Poilus-Tahitiens - BP 117 - 98713 PAPEETE — Tél. : 40 50 05 80 - Télécopieur (Fax) : 40 50 05 85

## SOMMAIRE

### PARTIE OFFICIELLE

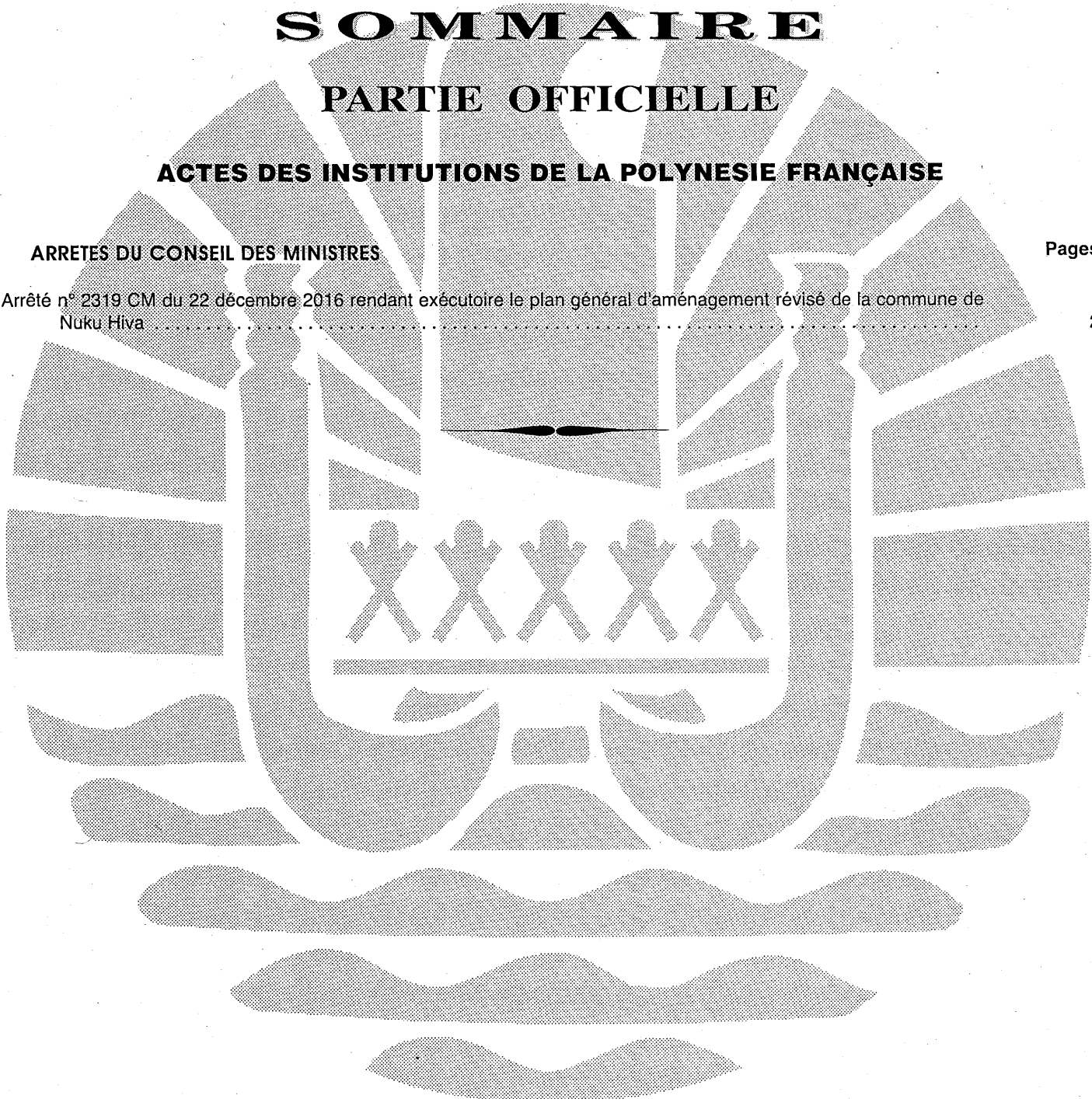
#### ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

##### ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Pages

Arrêté n° 2319 CM du 22 décembre 2016 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Nuku Hiva .....

2



# PARTIE OFFICIELLE

## ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

### ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

**ARRETE n° 2319 CM du 22 décembre 2016 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Nuku Hiva.**

NOR : SAU1621939AC-1

Le Président de la Polynésie française,

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

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

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

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

Vu l'arrêté n° 1650 CM du 18 novembre 2008 rendant exécutoire le PGA de la commune de Nuku Hiva ;

Vu la délibération n° 24-2012 du 17 juillet 2012 demandant le lancement des études relatives à la révision du plan général d'aménagement de la commune ;

Vu la lettre n° 324-13 BKnt du 14 octobre 2013 du maire de la commune confirmant sa volonté de réviser le plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'arrêté n° 1753 CM du 27 novembre 2014 ordonnant le lancement de la procédure de révision du plan d'urbanisme de la commune de Nuku Hiva ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 22 juillet 2016 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 août au 16 septembre 2016 ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 29 septembre 2016 ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal n° 99-2016 du 2 décembre 2016 relatif au dossier de révision du plan général d'aménagement de la commune de Nuku Hiva.

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

Arrête :

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

- pièce n° 1 : Rapport de présentation ;
- pièce n° 2 : Règlement ;
- pièce n° 3 : Plan de zonage n° 31 de l'ensemble de la commune de Nuku Hiva à l'échelle 1/25 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 4 : Plan de zonage n° 312-a de la commune associée de Taiohae à l'échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 5 : Plan des emprises réservées et servitudes n° 312-b de la commune associée de Taiohae à l'échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 6 : Plan de zonage n° 313-a de la commune associée de Taipivai à l'échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 7 : Plan des emprises réservées et servitudes n° 313-b de la commune associée de Taipivai à l'échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 8 : Plan de zonage n° 311-1a de la commune associée de Hatiheu, village de Hatiheu à l'échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 9 : Plan des emprises réservées et servitudes n° 311-1b de la commune associée de Hatiheu, village de Hatiheu à l'échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 10 : Plan de zonage n° 311-2a de la commune associée de Hatiheu, village de Aakapa à l'échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup> ;
- pièce n° 11 : Plan des emprises réservées et servitudes n° 311-2b de la commune associée de Hatiheu, village de Aakapa à l'échelle 1/5 000e<sup>(1)</sup>.

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

Fait à Papeete, le 22 décembre 2016.  
Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :

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

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

**PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE NUKU HIVA****RAPPORT DE PRESENTATION****TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES****Article 1er. — Termes employés**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 5. — Adaptations mineures**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 10. — Stationnement**

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

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

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

**Art. 11. — Collecte des ordures et déchets**

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

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

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

#### Art. 12. — *Servitudes*

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

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

#### Art. 13. — *Ouvrages techniques d'intérêt public*

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

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

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

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

#### Art. 14. — *Protection des sites archéologiques ou légendaires*

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

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

#### Art. 15. — *Droit de préemption*

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

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

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

Le pays se voit attribué un droit de préemption pour toutes les terres situées en zone UB qui doit lui permettre de gérer au mieux la création de lotissements sociaux ou de logements à destination des tranches de population les plus fragiles.

#### Art. 16. — *Développement durable*

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

Les secteurs concernés sont :

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

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

#### Art. 17. — *Réseaux publics ou privés*

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

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

#### Art. 18. — *Protection des points de prélèvements de l'eau destinée à la consommation humaine*

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

## TITRE II - PRESENTATION DES ZONES

### Chapitre 1er - Zone UB (Zone urbaine)

*Définition* : Il s'agit des villages qui exercent des fonctions urbaines. La zone UB est destinée à recevoir des habitations individuelles, des équipements, des commerces, des services, des hôtels, de l'artisanat et des petites industries qui ne portent pas atteinte à leur environnement.

La zone UB regroupe les principaux quartiers constitués de la commune. Les constructions y sont implantées sur des terrains de 600 mètres carrés.

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

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

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

L'activité est possible dans les lotissements selon les principes de la zone où il est implanté.

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

Les systèmes de drainage des eaux de surface sont conçus en souterrain lorsqu'il est bordé d'un cheminement piétonnier le long des itinéraires routiers.

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

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

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

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

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

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

## Chapitre 2 - Secteurs d'équipement - UE

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

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

Nous avons par commune associée :

Taipivai : Le site d'implantation d'un ensemble d'unités de traitement des déchets.

Hatiheu : L'emprise de l'actuel aéroport régional avec ses emprises foncières annexes dédiées au logement du personnel.

## Chapitre 3 - Zone US (Activités)

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

## Chapitre 4 - Zone UT

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

L'objectif est de réserver des sites jugés exceptionnels tout en encourageant l'initiative privée autour de ces sites.

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

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

## Chapitre 5 - Zone NCA

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

La commune souhaite que les propriétaires et leur famille puissent s'ils le souhaitent obtenir le droit d'y résider et d'y construire leur habitation personnelle sous réserve de respecter le caractère agricole de la zone lorsqu'il s'agit de terres familiales sous réserve que les propriétaires démontrent qu'ils ne disposent pas d'emprise foncière en zone UB.

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

L'exploitation de roches dans le cadre de carrières y est possible sous réserve de se conformer aux prescriptions liées à la réglementation qui gère ce type de dossier.

## Chapitre 6 - Zone NDF (Zone de haute montagne, de vallées, de planèze et de bord de mer)

**Définition :** Il s'agit des forêts naturelles coiffant les crêtes des montagnes de l'île, ainsi que certaines vallées, planèzes et pointes. Cette zone a pour vocation à être conservée en l'état en y limitant les interventions humaines.

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

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

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

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

Des zones cultivables peuvent être valorisées dans cet espace sous réserve que ces terrains soient exploités en complément de parcelles situées en aval en zone agricole ou dans le cadre d'un programme de gestion agréé par le service du développement rural et le maire de la commune.

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

L'exploitation de roches dans le cadre de carrières y est possible sous réserve de se conformer aux prescriptions liées à la réglementation qui gère ce type de dossier.

## Chapitre 7 - Zone NDI (Iles et îlots rattachés de Haut Iti, Eiao, Hatutaa et Motu One)

**Définition :** Il s'agit des îles et îlots rattachés à la commune de Nuku Hiva qui ont été classés par arrêté n° 2559 DOM du 28 juillet 1971, publié au *Journal officiel* de la Polynésie française n° 16 du 15 août 1971 en vue de leur préservation par le pays.

La commune entend intégrer ces îlots et îles dans le PGA pour démontrer son attachement à ces territoires qui lui sont affiliés.

Toute remise en cause ou évolution de leur statut doit se faire avec l'aval du conseil municipal, dans le cadre d'un partenariat pays/commune.

*Remarque :* A l'époque de leur classement l'entité administrative communale n'existait pas.

## REGLEMENT

### TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

*Bande de roulement :* voir chaussée.

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

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

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

*Desserte :* qui permet l'accès à une propriété.

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

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

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

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

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

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

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

*Emprise au sol :* voir surface construite.

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

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

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

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

*H :* Hauteur d'une façade quelconque d'un bâtiment.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Permaculture :* Méthode systémique et holistique de conception d'habitats humains et de système agricoles inspirée de l'écologie naturelle et de la tradition.

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

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

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

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

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

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

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



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

Le plan général d'aménagement (PGA) s'applique au territoire de la commune de Nuku Hiva, il comprend donc aussi les îlots de Haut Iti, Eiao et Hatutaa.

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.

L'emprise des 50 pas du roi est intégrée au PGA car elle fait partie de l'emprise terrestre des îles.

Les plages et autre zones submersibles ne font pas partie de la présente étude, elles sont gérées par la réglementation qui traite du domaine public maritime.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le découpage du territoire communal comprend sept (7) zones ou secteurs, à savoir :

- zone UB à densité urbaine moyenne pour le centre des communes et les quartiers périphériques ;
- secteurs d'équipement UE qui permettent l'implantation d'infrastructures publiques ;
- secteur US, destiné à favoriser la création d'industries et d'entreprises au travers de trois zones industrielles ;
- zones UT, zones touristiques protégées destinées à protéger les sites à potentiel touristique ;
- zone NCA, destinée au développement de l'agriculture en permettant aux agriculteurs, à leur famille et aux propriétaires d'y développer leur habitat ;
- zone NDF, située en haute montagne, dans les vallées et sur le littoral, elle protège ces espaces au titre de la conservation du paysage ;
- zone NDi, qui regroupe l'ensemble des îles et îlots rattachés à la commune (Haut Iti, Eiao, Hatutaa et Motu One).

4 - Figurent également sur les plans des emprises réservées, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, la liste des emplacements étant portée sur les plans n° 311-1b, 311-2b, 312-b, 313-b réalisés à l'échelle 1/5 000e et 31b réalisé à l'échelle 1/25 000e.

### Art. 5.— *Adaptations mineures*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier du plan général d'aménagement de la commune de Nuku Hiva 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 et des emprises réservées n° 31a de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/25 000e ;
- pièce n° 4 : Plan de zonage n° 312-a, commune associée de Taiohae, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5 : Plan des emprises réservées n° 312-b, commune associée de Taiohae, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6 : Plan de zonage n° 313-a, commune associée de Taipivai, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 7 : Plan des emprises réservées n° 313-b, commune associée de Taipivai, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 8 : Plan de zonage n° 311-1a, commune associée de Hatiheu, village de Hatiheu, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 9 : Plan des emprises réservées n° 311-1b, commune associée de Hatiheu, village de Hatiheu, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 10 : Plan de zonage n° 311-2a, commune associée de Hatiheu, village de Aakapa échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 11 : Plan des emprises réservées n° 311-2b, commune associée de Hatiheu, village de Aakapa, échelle 1/5 000e.

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

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

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

*Collecte des eaux de ruissellement* : Dans les villages (en agglomération), le ramassage des eaux de surface des routes est conçu en souterrain dans la mesure du possible.

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

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

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

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

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

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

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

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



**Tableau 1 : Recommandations pour la mise aux normes des voiries et des équipements annexes (accotements, trottoirs) de la commune de NUKU HIVA.**

| Responsabilité             | Dénomination                                        | Emprise   | Emprise minimale<br>Bande de roulement<br>(Double sens de circulation) | Trottoir | Stationnement |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| <b>Voies territoriales</b> | 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                                                                 |          |               |
|                            | Route agricole                                      | 8 mètres  | 5,00 m                                                                 | •        | •             |
| <b>Voies communales</b>    | Route d'urbanisation des quartiers existants        | 6 mètres  | 5,00 m                                                                 | •        | •             |
|                            | Route d'urbanisation des quartiers existants        | 8 mètres  | 6,00 m                                                                 | 1,00 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   | •             |
| <b>Voies privées</b>       | 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                                                                 | •        | •             |
| <b>Voies diverses</b>      | Chemin d'exploitation                               | 8 mètres  | 4 mètres                                                               |          |               |
|                            | Chemins ruraux                                      | 8 mètres  | 5 mètres                                                               | •        | •             |
|                            | Sentiers de randonnées                              | 2 mètres  | •                                                                      | •        | •             |

**Notes :**

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

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

3) La conception d'une voirie est également dépendante de la vitesse à laquelle les usagers sont autorisés à y circuler.

**Art. 10. — Stationnement**

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

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

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

A défaut de cette solution, il s'engage à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation. Chaque projet d'utilisation du sol ou construction comprend

la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement, aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

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

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

**Normalisation des places de stationnement**

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

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

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

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

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

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

*Remarque :* La mise en place de sol en graviers stabilisés, de matériaux perméables ou de sol engazonné est admis sous réserve d'en assurer la mise en œuvre selon les normes, afin d'assurer aux usagers des déplacements aisés (normes personnes à mobilité réduite).

#### Art. 11. — *Collecte des ordures et déchets*

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

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

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

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

#### Art. 12. — *Servitudes*

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

##### 1) Eau

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

##### 2) Electricité

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

##### 3) Télécommunications

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

#### Art. 13. — *Ouvrages techniques d'intérêt public*

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

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

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

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

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

#### Art. 14. — *Protection des sites archéologiques ou légendaires*

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

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

#### Art. 15. — *Droit de préemption*

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

*Pays :* Un droit de préemption est créé au profit du pays à la demande de la direction des affaires foncières sur les terrains situés en zone UB (villages).

#### Art. 16. — *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 favoriseront ou limiteront 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 opéreront sur le territoire communal devront signer une convention de partenariat avec la commune qui fixera les conditions d'installation des pylônes (mise en commun des sites entre opérateurs, distance minimale à respecter par rapport aux établissements recevant du public, impact visuel limité, etc.).

**Transport public :** Le principe d'un développement du transport en commun sur l'île de Nuku Hiva 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, devra se faire en intégrant l'accès des véhicules destinés à cet usage.

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

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

#### **Déchets :**

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

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

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

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

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

**Matériaux :** La commune entend favoriser l'installation de carrière de roches massives destinées à la fabrication d'agréats.

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 de l'île et favorise la création de zones insalubres dangereuses pour la santé des habitants.

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

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

#### **Art. 17. — Réseaux publics ou privés**

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

#### **Art. 18. — Protection des points de prélèvements d'eau destinés à la consommation humaine**

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

Les recommandations liées aux mesures de protection sont celles définies par l'hydrogéologue responsable de leur étude.

Elles sont susceptibles d'évolution en fonction de la connaissance des risques et de la nature des interventions humaines.

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

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

**Définition :** Il s'agit villages susceptibles d'exercer des fonctions urbaines. La zone UB est destinée à recevoir des habitations individuelles, des équipements, des commerces et des services, des hôtels et pensions, de l'artisanat et des petites industries qui ne portent pas atteinte à leur environnement.

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

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

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

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

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

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

**Art. UB.3. — Accès et voirie**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Assainissement :** Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art à un système individuel de traitements des effluents, installé suivant les normes territoriales.

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

L'ensemble du réseau de collecte des eaux pluviales, de ruissellement à l'intérieur des propriétés est conçu de manière à favoriser l'infiltration des eaux lorsque cela est possible.

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

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

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

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

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

**Eclairage :** L'installation de réseaux d'éclairage est recommandée pour toutes opérations de lotissement, le long des trottoirs, routes en agglomération, zones de stationnement.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 500 mètres carrés, sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

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

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

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

Les 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.

**Art. UB.6. — Implantation par rapport aux voies publiques, privées, servitudes et emprises publiques**

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

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

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

Pour les terrains à forte pente, il est admis que l'implantation des constructions annexes (garage, locaux techniques) puisse se faire à une distance de 1 mètre de l'alignement routier.

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. UB.9. — *Emprise au sol*

L'emprise au sol des bâtiments est limitée par l'obligation de respecter les différentes règles définies par les articles UB.6 à UB.8.

#### Art. UB.10. — *Hauteur des constructions*

Néant.

#### Art. UB.11. — *Aspect extérieur*

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. UB.12. — *Stationnement des véhicules*

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

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

#### Art. UB.13. — *Espaces libres et plantations*

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

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

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

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

**Remarque :** Dans le cas où une opération serait présentée sous forme de tranches, le nombre de lot pris en considération sera celui de l'ensemble des tranches.

### Chapitre 2 - Secteurs d'équipement - UE

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

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

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

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

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

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

1. L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bureaux, de bâtiments d'éducation (bruits, poussières, odeurs...) ou l'usage de la zone ;

2. Les activités agricoles, d'élevages, industriels ou artisanales non liées aux équipements ou infrastructures collectives.

Art. UE.3. — *Accès et voirie*

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

Art. UE.9. — *Emprise au sol*

Néant.

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

Néant.

Art. UE.11. — *Aspect extérieur*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Chapitre 3 - Zone US (Activités)

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

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

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

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

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

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

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

**Art. US.3.— Accès et voirie**

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

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

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

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

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

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

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

**Assainissement :** Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art à un système individuel de traitements des effluents installé suivant les normes territoriales.

**Electricité et télécommunication :** L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunications est conçu en souterrain, lorsque cela est possible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

La construction en contiguïté est accordée d'office sur une profondeur de 20 mètres, sous réserve de la compatibilité des projets par rapport aux règles de sécurité liées au type de l'activité.

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

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

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

**Art. US.9.— Emprise au sol**

Néant.

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

Néant.

**Art. US.11.— Aspect extérieur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### Art. US.13.— *Espaces libres et plantations*

Les espaces libres de toute utilisation sont régulièrement entretenus.

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

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

### Chapitre 4 - Zone UT

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

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

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

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

#### Art. 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.2 suivant ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. Les lotissements de toute nature ;
2. Les élevages industriels ;
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
4. Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion ;
5. Les installations industrielles ou artisanales classées en dehors de celles liées à l'exploitation d'unités hôtelières ou à l'exploitation d'établissements liés au secteur du tourisme.

#### Art. UT.3.— *Accès et voirie*

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. UT.4.— *Desserte par les réseaux*

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

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

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

*Assainissement* : Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art à un système individuel de traitements des effluents, installé suivant les normes.

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

*Electricité et télécommunication* : Les réseaux implantés le long des voiries existantes de desserte des zones touristiques sont progressivement mis en souterrain.

Les réseaux de distribution et de transport d'énergie neufs sont conçus en souterrain.

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

#### Art. UT.5.— *Caractéristiques des terrains*

Les terrains constructibles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

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

Les 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.

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

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

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

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

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

Néant.

**Art. UT.9.— Emprise au sol**

Néant.

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

Néant.

**Art. UT.11.— Aspect extérieur**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Style tropical :** Pour les établissements conçus dans ce style, l'usage de la tôle ondulée est obligatoire.

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

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

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

- implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage.

**Art. 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 concernent les véhicules automobiles légers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Chapitre 5 - Zone NCA**

**Définition :** La zone NCA est destinée à favoriser l'implantation des agriculteurs par une protection des terres contre une trop forte urbanisation. Toutefois les propriétaires et leur famille peuvent s'ils le souhaitent obtenir le droit d'y résider et d'y construire leur habitation personnelle sous réserve de respecter le caractère agricole de la zone. Elle comprend également les massifs forestiers plantés et gérés en vue de leur exploitation.

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

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

1. Les constructions à vocation agricole ;
2. Les constructions à vocation touristique ;

3. Les constructions à usage d'habitat destinées aux propriétaires et à leur famille sous réserve de pouvoir justifier d'un titre de propriété antérieur à la date d'approbation du PGA ou d'un droit issu d'un partage familial, d'une donation) ;
4. Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
5. Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liés aux télécommunications, aux réseaux d'eau potable ;
6. Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
7. Les travaux de terrassements liés à la mise en place et à l'entretien des routes liées à l'exploitation des terres agricoles et/ou de la zone forestière, à l'exploitation des ressources minérales ;
8. Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
9. Les travaux de terrassements liés à l'implantation d'ouvrages en rapport avec le traitement des déchets dans le cadre d'opérations d'intérêt général
10. L'exploitation de matériaux dans le cadre de carrière et l'installation du matériel nécessaire à sa transformation.

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

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

1. Les lotissements autres qu'agricoles ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non sans rapport avec l'agriculture, la filière agroalimentaire, l'exploitation de roches massives ;
3. Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
4. 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 ;
5. Le prélèvement de matériaux en rivière ;
6. Les constructions qui sont implantées sur des terrains desservis en dessous des conditions minimales d'accès de la zone ou qui ne répondent pas par leur emprise, leur forme ou leur vocation à l'usage de la construction ;
7. L'implantation de pâturages, le déboisement des sols à moins de 50 mètres des sites archéologiques.

*Art. NCA.3.— Accès et voirie*

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

Les accès présentent des caractéristiques techniques compatibles qui favorisent une bonne desserte des bâtiments par les engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison.

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

La desserte des parcelles destinées à recevoir des constructions est assurée par des chemins carrossables. Les voies en impasse de plus de 100 mètres de linéaire comportent une aire de retournement des véhicules en dehors des parties clôturées des propriétés.

La nature des sols des routes d'accès aux bâtiments à usage d'habitat doit garantir le passage des véhicules. La stabilisation de la bande de roulement est obligatoire en cas d'utilisation permanente et intensive.

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

La zone NCA est destinée pour partie à la mise en place de champs et pâturages liés à des exploitations agricoles. Elle est située partiellement hors des zones de desserte par les réseaux publics (eau et électricité).

Toutes les constructions implantées dans ce secteur peuvent être autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement, dans la mesure où les réseaux publics sont hors d'atteintes.

Le respect des règles territoriales d'hygiène est obligatoire.

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

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

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie devra être au moins égale à 2 000 mètres carrés.

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.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voiries doit respecter un recul minimal de 12 mètres de l'axe, destinés à préserver toutes possibilités d'aménagement de l'emprise des voies.

Les élevages industriels sont implantés à une distance minimale de 50 mètres de l'emprise des voies, des servitudes de passage et du domaine public fluvial.

Une distance minimale de 20 mètres de l'emprise du domaine public fluvial est laissée pour toutes les constructions autres que les élevages.

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

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

Les élevages industriels sont implantés à une distance minimale de 50 mètres de l'emprise du domaine public fluvial et des limites de propriété.

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

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

Néant.

*Art. NCA.9.— Emprise au sol*

Néant.

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

Néant.

Art. NCA.11. — *Aspect extérieur*

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

Les bâtiments industriels ou d'élevages font l'objet d'un traitement particulier de leur façade et des matériaux qui les constituent. Le bois et ses dérivés sont recherchés dans la mise en œuvre de ces éléments de parement.

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

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

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

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

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

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

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

La protection des sites archéologiques présents dans la zone est intégrée au programme de l'activité pour en assurer la préservation.

## Chapitre 6 - Zone NDF

(Zone de haute montagne, de vallées et du littoral)

**Définition :** Il s'agit des forêts primaires coiffant les crêtes des montagnes de l'île ainsi que les vallées. Ces zones ont pour objectif de conserver l'état des lieux en y encadrant l'activité et la construction.

Certaines parties peuvent être vouées à l'agriculture dans la mesure où elles sont l'extension naturelle des exploitations situées en aval en zone agricole, après expertise et validation du projet par le service du développement rural.

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

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

1. Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnel ;
2. Les constructions à usage touristique et leurs annexes ;
3. Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers ou équestres de randonnées ;
4. Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits à l'article NDF.1er ;
5. Les travaux de remise en état ou d'entretien qui sont liés aux constructions existantes ;
6. L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
7. L'abattage d'arbres et le nettoyage de la végétation dans le cadre des programmes de gestion, d'entretien des aménagements touristiques ou de lutte contre des pestes végétales ;
8. Les programmes de gestion et d'entretien de la faune ou de la flore ;
9. Les travaux liés à la mise en valeur agricole des terres ;
10. L'exploitation de matériaux dans le cadre de carrières et l'installation du matériel nécessaire à sa transformation.

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

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

1. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
2. 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, à l'exception de celui prévu à l'article NDF.1er ;
5. L'introduction de nouvelles espèces (faunes et flores) ou de terre végétale en dehors d'opération menée par des scientifiques dans le cadre de recherches.

Art. NDF.3. — *Accès et voirie*

Néant.

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

Néant.

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

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 5 000 mètres carrés.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Art. NDF.9. — *Emprise au sol*

Néant.

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

Néant.

Art. NDF.11. — *Aspect extérieur*

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

Le style des constructions fait référence au style polynésien (forme et matériaux), ou au style tropical sous réserve de mettre en place un matériau de toiture naturel (tuiles de bois brutes uniquement).

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

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

Néant.

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

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

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, de la section eaux et forêts du service du développement rural et de la direction de l'environnement.

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

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

Chapitre 7 - Zone NDi  
(îles et îlots rattachés de Haut Iti, Eiao,  
Hatutaa et Motu One)

*Définition* : Il s'agit des îles et îlots rattachés à la commune de Nuku Hiva qui ont été classés par arrêté n° 2559 DOM du 28 juillet 1971, publié au *Journal officiel* de la Polynésie française n° 16 du 15 août 1971 en vue de leur préservation par le pays.

Art. NDi.— *Types d'occupation et d'utilisation du sol admis*

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

1. Les recherches scientifiques sur la base de décision de l'autorité compétente ;
2. Les conditions de rétablissement de l'équilibre écologique des îles et îlots.

Art. NDi.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 NDi.1er précédent ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. La modification de l'aspect, de la forme, de la disposition, des détails naturels ou artificiels des rivages et plus généralement du site classé ;

2. L'exploitation des gisements, de la faune et de la flore des sites classés ;
3. Les actions susceptibles de modifier les conditions écologiques des sites classés.

Art. NDi.3.— *Accès et voirie*

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Art. NDi.9.— *Emprise au sol*

Néant.

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

Néant.

Art. NDi.11.— *Aspect extérieur*

Néant.

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

Néant.

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

Néant.