

JOURNAL OFFICIEL

DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

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

NUMERO SPECIAL

Matahiti 169
N° 12 - Numera Taae

TE VE'A A TE HAU NO POLYNESIA FARANI

Mahana 28
no Tenuare 2020

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

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

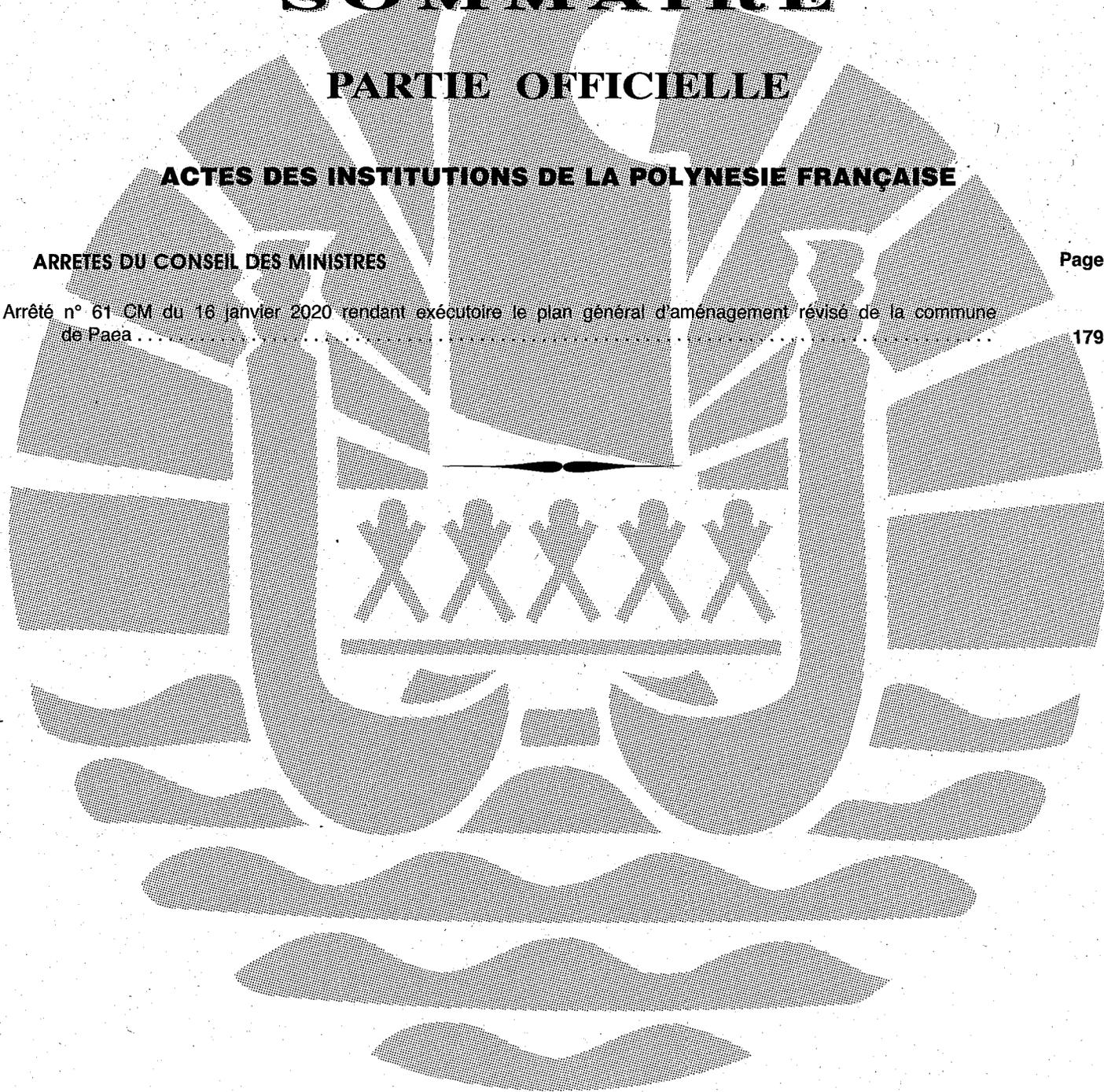
ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

Arrêté n° 61 CM du 16 janvier 2020 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Paea

Pages

1798



PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

ARRETE n° 61 CM du 16 janvier 2020 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Paea.

NOR : SAU1922621AC-1

Le Président de la Polynésie française,

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

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

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

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

Vu l'arrêté n° 501 CM du 10 juin 2006, publié au JOPF n° 25 NS du 21 juin 2006 rendant applicable le plan général d'aménagement de la commune ;

Vu la délibération n° 18-11 du 11 mai 2011 du conseil municipal autorisant le maire à engager les démarches relatives à la procédure visant à réviser le plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'arrêté n° 1747 CM du 29 septembre 2017, publié au JOPF n° 80 du 6 octobre 2017, page 14405 relatif au lancement de la procédure permettant la révision du plan général d'aménagement de la commune de Paea ;

Vu l'arrêté n° 7651 MLA du 8 juillet 2019, publié au JOPF n° 57 du 16 juillet 2019, page 12847 soumettant à enquête publique le projet de plan général d'aménagement révisé de la commune de Paea ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 25 juin 2019 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 août 2019 au 21 septembre 2019 ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 21 octobre 2019 ;

Vu la délibération n° 68-19 du 9 décembre 2019 du conseil municipal approuvant le plan général d'aménagement révisé ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 15 janvier 2020,

Arrête :

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

- pièce n° 1 : rapport de présentation ;
- pièce n° 2 : règlement ;
- pièce n° 3 : plan de zonage n° 619-A de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/15 000e ⁽¹⁾ ;
- pièce n° 4 : plan de zonage n° 619-1N, secteur Nord, à l'échelle 1/5 000e ⁽¹⁾ ;
- pièce n° 5 : plan des emprises réservées n° 619-2N, secteur Nord à l'échelle 1/5 000e ⁽¹⁾ ;
- pièce n° 6 : plan de zonage n° 619-1C, secteur central, à l'échelle 1/5 000e ⁽¹⁾ ;
- pièce n° 7 : plan des emprises réservées n° 619-2C, secteur central, à l'échelle 1/5 000e ⁽¹⁾ ;
- pièce n° 8 : plan de zonage n° 619-1S, secteur Sud, à l'échelle 1/5 000e ⁽¹⁾ ;
- pièce n° 9 : plan des emprises réservées n° 619-2S, secteur Sud, à l'échelle 1/5 000e ⁽¹⁾.

Art. 2.— Le ministre du logement et de l'aménagement du territoire, en charge des transports interinsulaires, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 16 janvier 2020.
Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :

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

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

POLYNÉSIE FRANÇAISE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

COMMUNE DE PAËA

RAPPORT de PRESENTATION

(Dossier de présentation en conseil des ministres)

(Pièce n°1/9)

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

- Sommaire -

GENERALITES

Article 1 : Termes employés.

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

Article 5 : Adaptations mineures.

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

Article 10 : Stationnement.

Article 11 : Collecte des ordures et déchets.

Article 12 : Servitudes.

Article 13 : Ouvrages techniques d'intérêt public.

Article 14 : Droit de préemption.

Article 15 : Développement durable

Article 16 : Réseaux publics ou privés

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

- PRESENTATION DE CHAQUE ZONE -

Chapitre : 1 Zone urbaine - UB:

Chapitre : 2 Secteur d'équipement - UE

Chapitre : 3 Zone d'activités secondaires

Chapitre : 4 Zone naturelle ordinaire - NB

Chapitre : 5 Zone future d'urbanisation - NA

Chapitre : 6 Zone agricole protégée - NCA

Chapitre : 7 Zone de site protégé - NDa

Chapitre : 8 Zone de site protégé - NDb

Chapitre : 9 Zone destinée à la protection de l'avifaune - NDo

Chapitre : 10 Zone de site protégé - NDF

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE PAEA

REGLEMENT

Généralités

Le plan général d'aménagement de la commune de PAEA présenté dans le présent rapport vient en remplacement du plan général d'aménagement de 2006.

Les études ont permis de mettre en évidence :

1) La nécessité de remanier l'emprise de zones qui avaient été créés pour plus de clarté et de compréhension :

- Simplification du tracé des zones ;
- Ouverture vers de nouvelles formes urbaines plus adaptées ;
- Intégration de nouvelles zones pour l'ouverture vers de nouveaux territoires.

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

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

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

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

4) La nécessité de constituer des réserves foncières pour la réalisation d'équipements avec la mise en place d'un droit de préemption qui couvre l'ensemble du territoire.

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

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

- de la mise en place de périmètres de protection des pompages et captages d'eau destinés à l'alimentation humaine ;
- d'un service de l'assainissement chargé de la gestion des installations autonomes destinées au traitement des eaux usées dans la commune.

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

- 1) Rapport de présentation ;
- 2) Règlement ;
- 3) Plan de zonage n°619, de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000^{ème} ;
- 4) Plan de zonage n°619-1N, figurant le Nord de la commune, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- 5) Plan des emprises réservées n°619-2N, figurant le Nord de la commune à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- 6) Plan de zonage n°619-1C, figurant le Centre de la commune, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- 7) Plan des emprises réservées n°619-2C, figurant le Centre de la commune à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- 8) Plan de zonage n°619-1S, figurant le Sud de la commune, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- 9) Plan des emprises réservées n°619-2S, figurant le Sud de la commune à l'échelle 1/5000^{ème} ;

Les zones à urbaniser (UB, UE, US, NB et NA) de la commune s'étendent dans le nouveau projet sur environ 1028 ha, soit 17 % du territoire communal.

La zone NA proposée pour l'extension de la zone urbanisable d'une superficie de 437 ha environ, représente 42% de l'ensemble qui couvre 1028 ha.

Le reste des zones est essentiellement constitué des terrains de haute et moyenne montagne (NCA, NDa, NDb, NDo et NDF).

Le nouveau plan général d'aménagement doit permettre la transformation des quartiers ont aménagement les routes de desserte et en favorisant leur interconnexion.

La création d'une agglomération vise à modifier la perception de l'aménagement de la ville et notamment de son principal axe de circulation.

Le développement économique de la commune est basé sur la recherche d'un développement de programmes de logements accompagnés de commerces de proximité accessible depuis les lieux de vie.

Le développement de l'activité touristique dans la commune reste basé sur une offre de service au travers de circuits de randonnées, de spectacles et visites des sites naturels actuels ou futurs.

L'alimentation en eau de la commune est assuré par un forage localisé dans la vallée de Maa'Ipa, des galeries drainantes implantées dans la vallée de Orofero où coule la rivière VAIATU et sur l'importation d'eau depuis la vallée de la Punaruu.

Le réseau de distribution d'eau potable est actuellement en cours de rénovation, les travaux vont se poursuivre dans les prochaines années.

L'assainissement des zones urbanisées est basé sur un système individuel autonome.

Les eaux de ruissellement et de toiture sont collectées par l'intermédiaire d'un réseau séparé ou déversées vers les ruisseaux préexistants.

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

Nom de zone (générique)	Description (générique)	Nom de zone (détailée)	Description (détailée)	Superficie	Pourcentage
UB	Zone urbaine		Agglomération	457 ha 29 a 32 ca	7 %
UE	Secteur d'équipement			131 ha 06 a 37 ca	1 %
		UE	Ecole de Papehue	1 ha 62 a 56 ca	
		UE	Site du collège, du cimetière	50 ha 13 a 54 ca	
		UE	Cimetière	81 a 19 ca	
		UE	Stade, hôtel de ville	5 ha 28 a 71 ca	
		UE	Police, pompiers	64 a 94 ca	
		UE	Ecole Vaiterupe	47 a 54 ca	
		UE	Ecoles de Maraa, aquatica	3 ha 07 a 84 ca	
		UE	Grotte de Maraaa	7 ha 42 a 24 ca	
US	Zone d'activités secondaires			7 ha 90 a 88 ca	0,2 %
NB	Zone naturelle ordinaire			56 ha 97 a 81 ca	1 %
NA	Zone de future urbanisation			436 ha 70 a 08 ca	7%
Ensemble des zones Urbaines				1028 ha 36 a 65 ca	17 %
NDa	Zone de site protégé			399 ha 92 a 25 ca	7 %
NDb	Zone naturelle de moyenne montagne			1782 ha 95 a 06 ca	29 %
NDo	Zone naturelle destinée à la protection de l'avifaune			1129 ha 44 a 52 ca	18 %
NDF	Zone de site protégé			1857 ha 77 a 57 ca	30 %
Ensemble des zones non urbaines				5186 ha 02 a 15 ca	83 %

Article 1 : Termes employés.

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

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

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

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

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

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

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

Article 5 : Adaptations mineures.

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

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

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

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

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

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

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

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

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

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

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

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

A cet effet il est demandé que l'aménagement de l'emprise de la route dite de ceinture soit traité comme une rue en agglomération, c'est-à-dire dotée de trottoirs, et d'arrêts pour les transports en commun.

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

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

Article 10 : Stationnement.

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

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

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

Article 11 : Collecte des ordures et déchets.

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

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

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

Article 12 : Servitudes.

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

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

Article 13 : Ouvrages techniques d'intérêt public.

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

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

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

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

Article 14 : Droit de préemption.

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

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

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

Le Pays demande un droit de préemption selon le principe d'une extension des emprises existantes.

Un droit de préemption est demandé par le ministère de l'environnement au titre de la protection de l'avifaune dans les vallées classées en zone NDO.

L'office Public de l'Habitat dispose d'un droit de préemption qui couvre les zones UB et NA.

Article 15 : Développement durable

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

Les secteurs concernés sont :

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

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

Article 16 : Réseaux publics ou privés

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

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

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

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

- PRESENTATION DE CHAQUE ZONE -

Chapitre : 1

Zone urbaine - UB:

La zone urbaine de la commune de PAEA s'étend sur toute la plaine littorale depuis le littoral jusqu'en pied de colline.

Elle est déterminée par la capacité de la commune à desservir en eau les terrains à bâtir.

Les constructions y sont présentes, des programmes de rénovation urbaine seront à y développer pour résorber des poches d'insalubrité liées à la présence d'un habitat précaire construit sur des partages de terres familiales ou sur des terres en indivision.

Des aménagements conséquents au niveau des réseaux de desserte des quartiers sont à prévoir pour assurer la salubrité des zones desservies.

OBJECTIF :

Donner à la population de PAEA les moyens de développer un habitat essentiellement pavillonnaire en adéquation avec leurs moyens financiers.

Permettre l'installation d'activités compatibles avec l'habitat et nécessaires aux résidents pour limiter les déplacements.

Favoriser les liaisons entre quartiers qu'elles soient douces ou routières pour mettre en place des circuits courts qui permettent de se déplacer sans avoir accès à la rue principale (ex-route de ceinture).

Sécuriser les déplacements des piétons pour les circuits courts ou pour l'accès au réseau de transport en commun régional implanté le long de la rue principale, à « l'entrée » des quartiers.

LES MOYENS :

D'une emprise globale de 457 ha 29 a 32 ca, elle couvre la totalité de la plaine côtière.

Architecture

Les constructions sont principalement de type pavillonnaire de type R+1 côté mer de la rue principale et également de type R+1 côté montagne sur une profondeur de 50m.

Au-delà les constructions peuvent être conçues sur trois (3) niveaux (R+2), l'habitat collectif est admis, l'habitat pavillonnaire en bande est limité à 5 unités d'habitation.

Afin de favoriser l'activité dans les quartiers, les lotissements d'habitation devront intégrer dans leur règlement les principes de la zone dans laquelle ils sont développés.

Le développement d'activités dans les lotissements d'habitation doit être possible dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat et sous réserve qu'elles intègrent dans leur mise en œuvre tous les équipements nécessaires à leur installation.

Les programmes devront proposer une mixité sociale et statutaire dans la mesure du possible afin de favoriser l'implantation de familles issues de divers milieux.

Les volumes et la coloration des bâtiments doit être en adéquation avec le milieu dans lequel ils sont implantés.

La construction en limite de propriété (contiguïté) est possible après accord entre voisins.

L'implantation des logements sur des pilotis est recommandée en bord de lagon et dans les zones humides, le remblaiement des parcelles pour « assainir » est déconseillé dans la mesure où il vient modifier la perméabilité du sol originel.

L'assainissement préconisé est basé sur le concept de l'autonomie à l'intérieur de la propriété, l'assainissement collectif déjà mis en œuvre ou projeté doit garantir qu'il est en mesure de rejeter à l'intérieur de la parcelle les effluents traités.

Stationnement et espaces libres

Le stationnement des véhicules le long de la rue principale est interdit afin de garantir aux piétons un cheminement continu tout au long de la traversée de l'agglomération.

A l'intérieur des quartiers les véhicules sont autorisés à stationner sur la voie de circulation à partir du moment où ils permettent le libre passage d'un second véhicule.

L'aménagement des routes dans les quartiers est basé sur le principe de l'espace partagé quant il n'y a pas de trottoirs aménagés, la vitesse y est alors limitée à 20 km/h.

A l'intérieur des terrains les espaces non bâtis sont plantés et drainés de façon à favoriser l'écoulement naturel des eaux de pluies.

La plantation d'arbres de type haute tige est recherchée pour apporter ombrage et complément alimentaire aux familles lorsqu'il s'agit d'arbre fruitiers (manguiers, arbres à pain etc. ...).

Circulation

L'aménagement routier de la zone UB se fait sur le principe d'une rue bordée de trottoir tout au long de la traversée de l'agglomération.

Une réduction de la vitesse est mise en place (50 km/h) afin d'avoir un trafic apaisé tout au long de la journée.

Des plateaux urbains sont implantés aux abords des écoles et des zones commerciales à forts enjeux de sécurité. La vitesse y est limitée à 30 km/h.

Des voies aménagées à certains carrefours permettent aux automobilistes venant de PUNAAUIA d'attendre pour s'engager vers les quartiers côté montagne sans entraver la libre circulation des véhicules en transit.

Les passages piétons sont aménagés avec un terre-plein central destiné à sécuriser la traversée de la rue en deux temps, ils font l'objet d'un balisage urbain spécialisé.

Les arrêts de transports en commun sont implantés tout au long de la traversée de l'agglomération en fonction des besoins des usagers. Ils sont conçus sur la base d'un principe de l'arrêt du véhicule sur la chaussée pour une meilleure sécurité des usagers (le trafic routier est alors interrompu).

Le piétons sont une priorité pour la commune qui entend réserver des emprises dédiées à leur déplacement sur la base d'une largeur minimale de 2.50m pouvant aller jusqu'à 4.50m et plus en fonction de la fréquentation.

Sur les itinéraires piétons les plus larges, il peut y avoir un partage de l'espace avec les cyclistes sous réserve d'un marquage et d'un respect de l'usager le plus faible.

Chapitre : 2

Secteur d'équipement - UE

Définition :

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

OBJECTIF :

La zone UE du Plan général d'Aménagement de la commune de Paea est destinée à recevoir des équipements publics destinés à répondre aux besoins des collectivités notamment en termes d'éducation, d'équipements sportifs et d'infrastructures.

LES MOYENS :

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

Ecole élémentaire de Papehue :

L'emprise actuelle de l'école est complétée par deux terrains riverains qui sont destinés à améliorer l'accueil des parents, des enseignants en période scolaire.

Il est proposé d'y aménager des infrastructures destinées à fluidifier la circulation aux abords des entrées de l'établissement.

Ancien cimetière (rive droite rivière Tiapa) :

L'ancien cimetière situé près du C.J.A. est en partie implanté sur des terrains privés.

Il est proposé que la commune se porte acquéreur des emprises déjà occupées, il n'est pas en l'état prévu d'étendre l'emprise des surfaces destinées aux inhumations.

L'emprise réservée propose que soient mises en place des aires de stationnement destinées aux usagers lors des cérémonies.

Emprise rive gauche rivière Tiapa :

L'emprise réservée est destinée à recevoir un ensemble d'équipements publics déjà existants ou en cours d'extension, à savoir :

- Le collège ;
- Le stade « Karl Coppenrath » ;
- L'école de Tiapa ;
- La salle de sports « Tenania BESSERT » ;
- La cuisine centrale communale ;
- Le nouveau cimetière.

La maîtrise foncière des terrains par les collectivités en charge de leur gestion est assurée, l'emprise de la zone permet aux différents gestionnaires de développer au mieux les projets en cours ou en développement.

Secteur UE de l'hôtel de ville :

La zone est destinée à recevoir un ensemble d'équipements publics déjà existants, à savoir :

- Un espace vert implanté côté mer ;
- Différents bâtiments destinés à l'accueil de services aux populations (Poste, dispensaire etc. ...) ;

- Ecole primaire Vaiatu ;
- Stade « Manu Ura » ;
- Locaux techniques des services de la commune (voirie, ateliers etc. ...) ;
- Salle polyvalente « Manu Iti » ;
- Terrains de tennis etc. ...

Secteur UE de la caserne d es pompiers :

La caserne des pompiers et le bâtiment de la police municipale sont implantés de part et d'autre d'une voie de circulation à l'emprise incertaine.

Il est proposé d'unifier l'assise foncière de ces deux services et de leur adjoindre des surfaces complémentaires pour anticiper leurs besoins futurs.

Des terrains enclavés ou libres d'usage sont réservés en vue de leur acquisition par la commune.

Un nouvel accès au quartier est proposé en limite Nord des locaux existants pour améliorer les conditions d'accès au quartier.

Secteur de l'école de Vaiterupe :

L'école de Vaiterupe est intégrée dans une zone urbaine bâtie.

Une parcelle de terre libre d'usage a été identifiée le long de la route de ceinture.

Une extension de l'école est proposée pour répondre aux besoins des services aux parents et aux enseignants lors des heures de fonctionnement de l'établissement.

Secteur Marina et écoles de Maraa :

La commune dispose côté mer d'emprises dédiées aux activités nautiques, une marina avec des pontons flottants est en cours d'installations.

Des remblais déjà existants ont été identifiés pour leur potentiel dans le cadre de l'extension des infrastructures actuelles.

Côté montagne l'emprise de la zone correspond aux emprises maîtrisées par la commune.

Secteur des grottes de Maraa :

Le secteur des grottes de Maraa est un point d'arrêt et d'attractivité pour les visiteurs lors de leur tour de l'île.

Il est proposé d'y intégrer des emprises en bord de mer pour y préserver la vue sur le lagon et favoriser l'aménagement de points d'arrêt ou de promenades.

Chapitre : 3

Zone d'activités secondaires

Définition :

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

OBJECTIF :

La zone US prévue au Plan général d'Aménagement est destinée à favoriser l'implantation d'entreprises dans la commune.

LES MOYENS :

Les terrains réservés appartiennent à une famille qui a un projet industriel en cours de développement.

Il est proposé que ce projet soit intégré à un plan de gestion de la vallée qui prenne en considération ce projet qui sera complété par d'autres projets en lien ou nom avec l'opération en cours.

Les terrains aménagés permettront de protéger les entreprises des risques de vis-à-vis avec des quartiers d'habitation.

L'accès principal à la vallée traverse un lotissement, il devra être repris en gestion par la collectivité pour décharger les propriétaires privés de la charge d'entretien qui sera amenée à évoluer en fonction du développement de la zone d'activité.

Chapitre : 4

Zone naturelle ordinaire - NB

Définition :

Une zone naturelle ordinaire est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Elle n'est pas destinée à recevoir une urbanisation organisée ni spécialement à protéger pour la qualité des sites, paysages ou des richesses agricoles.

Peut être admis sous certaines conditions, un habitat dispersé.

OBJECTIF :

La zone NB est située à l'entrée des vallées dans des zones non desservies par le réseau d'alimentation en eau de la commune.

L'habitat y est développé par les familles sur leurs terrains.

LES MOYENS :

La zone NB couvre des territoires urbanisés en dehors des zones desservies par les réseaux.

L'habitat y est présent mais la commune n'entend pas y favoriser le développement des constructions dans l'attente d'une amélioration des conditions de dessertes à moyen terme.

Située principalement à l'entrée des vallées, leur exposition aux risques naturels est à prendre en compte notamment celui lié à la crue des rivières qui y coulent.

Chapitre : 5**Zone future d'urbanisation - NA****Définition :**

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

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

OBJECTIF :

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

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

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

LES MOYENS :

La zone urbaine de la commune est essentiellement localisée dans la plaine littorale.

Les vallées encaissées et peu profonde offrent des possibilités restreintes d'extension de l'habitat.

Sur les hauteurs de la commune, il existe des planèzes ou des collines à relief modéré.

L'urbanisation de ces territoires nécessite des travaux lourds, à savoir :

- Création d'accès aux normalisés permettant l'accès des services publics ;
- Mise en œuvre de réseaux d'adduction d'eau potable à partir de nouvelles ressources prospectées en haute montagne ou de système de pompage à partir de bâches de reprises implantées en partie basse ;
- Travaux de terrassement pour mise à disposition d'unité foncière constructible ;
- Mise en place d'unités de gestion des programmes dans le cadre d'un programme global etc. ...

La mise en œuvre de cette zone doit s'accompagner d'un projet global associant les propriétaires fonciers au résultat de l'opération.

Le morcellement actuel doit être repris pour globaliser le potentiel de la zone afin d'optimiser son potentiel.

Dans la mesure où des opérations partielles seraient menées, elles devront prévoir le développement d'opérations futures.

Des équipements publics jugés nécessaires à la communauté pourront y être développés en dehors des programmes d'urbanisation.

Chapitre : 6**Zone agricole protégée - NCA****Définition :**

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

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

OBJECTIF :

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

LES MOYENS :

Des terres à vocation agricole ont été identifiées dans la vallée de la rivière Vaiatu dite vallée de Orofero.

Situées au-delà de la zone urbaine, elles sont accessibles au travers d'un gué qui peut être submergé durant la période de la saison des pluies.

Non sécurisées, elles sont fermées à l'urbanisation, mais restent ouvertes sous conditions à l'agriculture car la commune y exploite des galeries drainantes destinées à capter l'eau souterraine pour les besoins de l'alimentation en eau des foyers.

Les terrassements sont interdits pour limiter l'érosion des sols ainsi que l'extraction de matériaux alluvionnaires pour ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux souterraines dans la nappe phréatique.

Chapitre : 7

Zone de site protégé - NDa

Définition :

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

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

OBJECTIF :

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

Elle permet aussi de protéger des sites archéologiques actuellement mis en valeur ou qui le seront dans le cadre de fouilles à mener.

Le développement des activités de plein air au travers de la randonnée y est possible et encouragé.

LES MOYENS :

Constituée des emprises foncières qui abrite le marae Arahurahu, elle se développe dans le bassin versant de la vallée FAAITI.

L'urbanisation y est interdite à cause des difficultés d'accès, du relief et des aléas naturels identifiés.

L'agriculture peut y être pratiquée dans le cadre d'une culture raisonnée basée sur des pratiques respectueuse des sols et de l'environnement de la vallée.

Des sentiers de randonnées sont aménagés pour faciliter l'accès aux terres des exploitants, mais pour permettre aussi l'exploration des sites aménagés dans la vallée (sites archéologiques, naturelles, flore etc. ...).

La commune entend favoriser au travers de cette zone la venue de visiteurs dans le cadre de programme de découverte à partir du site du Marae.

Le développement de spectacles tout au long de l'année est souhaité dans le cadre d'un partenariat avec le Pays et les prestataires touristiques pour que les artisans de la commune y trouvent un intérêt économique.

L'accès à la vallée au travers de la route d'accès depuis la route de ceinture est aménagé par le Pays pour offrir aux visiteurs et aux riverains des conditions de circulation apaisées.

Chapitre : 8

Zone de site protégé - NDb

Définition :

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

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

OBJECTIF :

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

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

LES MOYENS :

Implantées sur les pentes des collines qui surplombent la zone urbaine, la zone NDb regroupent des terres qui sont impropres à l'urbanisation, exposées aux risques naturels où une agriculture traditionnelle peut être pratiquée sous conditions.

Les terrassements y sont limités pour ne pas provoquer de mouvement de terrain, la végétation en place doit être maintenue ou régénérée dans le cadre de programme de gestion cohérent et permanent.

L'aménagement de voies de circulation pour permettre la desserte des terres est possible sous réserve de faire l'objet de dossier technique complet et de mettre en place une gestion permanente et pérenne de leur emprise.

Les constructions y sont interdites car la zone n'est pas aménagée ou desservie pour l'accès des services publics aux logements qui y seraient construits.

Chapitre 9**Zone destinée à la protection de l'avifaune - NDo**Définition :

La zone de site protégé dédiée à la protection de l'avifaune est destinée à la conservation du milieu naturel où vivent les derniers monarques de Tahiti, oiseaux endémiques en voie d'extinction.

OBJECTIF :

La zone NDo du plan général d'aménagement est destinée à la protection des derniers monarques de Tahiti (Omama'o) dont la population était estimée lors du dernier recensement à environ 70 individus présents sur l'île de TAHITI.

LES MOYENS :

Deux des trois vallées où les oiseaux sont encore présents sont situées sur la commune, il s'agit des vallées de Hopa et Papehue.

Avec un relief très présent, elles ont un potentiel de développement économique limité, mais elles ont un intérêt majeur dans la campagne de lutte pour la préservation du Monarque de Tahiti.

La préservation de la faune et de la flore de la vallée s'accompagne d'un programme de gestion des pestes introduites par l'homme.

La gestion des vallées est placée sous l'autorité d'un comité de gestion auquel participe le milieu associatif, les élus de la commune, des représentants de la société civile et des représentants des propriétaires fonciers.

Le contrôle des accès à la vallée est destiné à laisser les oiseaux dans un espace apaisé où les interventions humaines se limitent aux interventions dans le cadre de programme de gestion des pestes potentiellement nuisibles au programme de préservation.

Des programmes d'étude et de recherche sont possibles sous réserve d'approbation par le comité de gestion.

Un rapport annuel est présenté au conseil municipal qui peut au travers des recommandations des scientifiques prendre de nouvelles mesures ou modifier celles déjà en place en fonction des résultats.

Chapitre 10**Zone de site protégé - NDF**Définition :

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

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

OBJECTIF :

La zone NDF du plan général d'aménagement de la commune est destinée à la protection de la faune et de la flore naturelle présentes sur terrains les plus hauts de la commune (généralement à plus de 600m d'altitude).

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

LES MOYENS :

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

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

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

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

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

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

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

La sylviculture peut y être pratiquée dans le cadre de procédure adaptée afin de limiter les risques d'érosion des sols et l'atteinte aux paysages.

Des programmes de gestion après exploitation des forêts sont mis en place, ils privilégient la mise en place d'arbres d'essences locales ou aptes à apporter à la faune la nourriture nécessaire à son développement.

POLYNÉSIE FRANÇAISE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

COMMUNE DE PAEA

REGLEMENT

(Dossier de présentation en conseil des ministres)

(Pièce n°2/9)

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

- Sommaire -

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Définition des termes techniques employés.

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

Article 5 : Adaptations mineures.

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

Article 10 : Stationnement.

Article 11 : Distribution postale.

Article 12 : Collecte des ordures et déchets.

Article 13 : Servitudes.

Article 14 : Droit de préemption.

Article 15 : Développement durable.

Article 16 : Protection des points de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine.

Chapitre : 1

Zone UB (Zone urbaine)

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

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

Article UB.3 : Accès et voirie.

Article UB.4 : Desserte par les réseaux.

Article UB.5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

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

Article UB.9 : Emprise au sol.

Article UB.10 : Hauteur des constructions.

Article UB.11 : Aspect extérieur.

Article UB.12 : Stationnement des véhicules.

Article UB.13 : Espaces libres et plantations.

Chapitre : 2

Zone UE (Secteur d'équipement)

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

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

Article UE.3 : Accès et voirie

Article UE.4 : Desserte par les réseaux

Article UE.5 : Caractéristiques du terrain

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

Article UE.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article UE.9 : Emprise au sol

Article UE.10 : Hauteur des constructions

Article UE.11 : Aspect extérieur

Article UE.12 : Stationnement

Article UE.13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Chapitre : 3

Zone US

(Zone d'activités secondaires)

- Article US 1** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis
Article US 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article US 3 : Accès et voirie
Article US 4 : Desserte par les réseaux
Article US 5 : Caractéristiques du terrain
Article US 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article US 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article US 9 : Emprise au sol
Article US 10 : Hauteur des constructions
Article US 11 : Aspect extérieur
Article US 12 : Stationnement
Article US 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Chapitre : 4

Zone NB (Zone naturelle ordinaire)

- Article NB.1** : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.
Article NB.2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.
Article NB.3 : Accès et voiries.
Article NB.4 : Desserte par les réseaux.
Article NB.5 : Caractéristiques des terrains.
Article NB.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article NB.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article NB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article NB.9 : Emprise au sol.
Article NB.10 : Hauteur des constructions.
Article NB.11 : Aspect extérieur.
Article NB.12 : Stationnement des véhicules.
Article NB.13 : Espaces libres et plantations.

Chapitre : 5

Zone NA (Zone naturelle ordinaire)

- Article NA.1** : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.
Article NA.2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.
Article NA.3 : Accès et voiries.
Article NA.4 : Desserte par les réseaux.
Article NA.5 : Caractéristiques des terrains.
Article NA.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article NA.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article NA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article NA.9 : Emprise au sol.
Article NA.10 : Hauteur des constructions.
Article NA.11 : Aspect extérieur.
Article NA.12 : Stationnement des véhicules.
Article NA.13 : Espaces libres et plantations.

Chapitre : 6

Zone NCA (Zone agricole protégée)

- Article NCA 1** : Types d'occupation et utilisation du sol admis.
Article NCA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article NCA 3 : Accès et voirie
Article NCA 4 : Desserte par les réseaux
Article NCA 5 : Caractéristiques du terrain
Article NCA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article NCA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article NCA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article NCA 9 : Emprise au sol

- Article NCA 10 : Hauteur des constructions
- Article NCA 11 : Aspect extérieur
- Article NCA 12 : Stationnement
- Article NCA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Chapitre : 7

Zone NDa (Zone de site protégé)

- Article NDa.1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.
- Article NDa.2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.
- Article NDa.3 : Accès et voiries.
- Article NDa.4 : Desserte par les réseaux.
- Article NDa.5 : Caractéristiques des terrains.
- Article NDa.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article NDa.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.
- Article NDa.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Article NDa.9 : Emprise au sol.
- Article NDa.10 : Hauteur des constructions.
- Article NDa.11 : Aspect extérieur.
- Article NDa.12 : Stationnement des véhicules.
- Article NDa.13 : Espaces libres et plantations.

Chapitre : 8

Zone NDb (Zone naturelle de moyenne montagne)

- Article NDb.1 : Types d'occupation et utilisation du sol admis
- Article NDb.2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article NDb.3 : Accès et voirie
- Article NDb.4 : Desserte par les réseaux
- Article NDb.5 : Caractéristiques du terrain
- Article NDb.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article NDb.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article NDb.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Article NDb.9 : Emprise au sol
- Article NDb.10 : Hauteur des constructions
- Article NDb.11 : Aspect extérieur
- Article NDb.12 : Stationnement
- Article NDb.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Chapitre : 9

Zone NDo

(Zone de protection de l'avifaune)

- Article NDo.1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.
- Article NDo.2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.
- Article NDo.3 : Accès et voirie.
- Article NDo.4 : Desserte par les réseaux.
- Article NDo.5 : Caractéristiques des terrains.
- Article NDo.6 : Implantation par rapport aux voies et emprise publiques.
- Article NDo.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.
- Article NDo.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Article NDo.9 : Emprise au sol.
- Article NDo.10 : Hauteur des constructions.
- Article NDo.11 : Aspect extérieur.
- Article NDo.12 : Stationnement des véhicules.
- Article NDo.13 : Espaces libres et plantations.

Zone NDF : 10

30

(Zone de haute montagne)

30

- Article NDF.1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.
- Article NDF.2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.
- Article NDF.3 : Accès et voirie.
- Article NDF.4 : Desserte par les réseaux.
- Article NDF.5 : Caractéristiques des terrains.
- Article NDF.6 : Implantation par rapport aux voies et emprise publiques.
- Article NDF.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.
- Article NDF.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Article NDF.9 : Emprise au sol.
- Article NDF.10 : Hauteur des constructions.
- Article NDF.11 : Aspect extérieur.
- Article NDF.12 : Stationnement des véhicules.
- Article NDF.13 : Espaces libres et plantations.

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

DE PAEA

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : *Définition des termes techniques employés.*

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

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

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

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

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

Bande de roulement : voir chaussée.

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

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

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

Desserte : qui permet l'accès à une propriété.

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

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol : voir surface construite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Réseaux : ensemble des canalisations, ligne électrique, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.

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

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

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

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

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

Toiture –terrasse : toiture plate, dont la pente n'excède pas 15% (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3%, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, donc sans comble. Elle est constituée d'un support d'étanchéité, d'un revêtement d'étanchéité et éventuellement d'une protection (gravillons, dallages, revêtement végétal). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

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

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

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

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

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

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

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

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

4 - Les règlements et cahiers des charges des lotissements et groupes d'habitation existant avant l'approbation

de ce plan restent applicables. Cependant, des modifications de ces règlements et cahiers des charges, destinées à les rendre conformes aux dispositions prévues pour chaque zone, pourront être approuvées selon les procédures normales en la matière, sur demande des propriétaires.

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

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

- le caractère de chaque zone et les types d'occupation et d'utilisation interdits ou soumis à des conditions spéciales ;
- les conditions de créations des accès et voiries ;
- les conditions de desserte par les réseaux ;
- les caractéristiques des 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 - Le territoire couvert par le P.G.A. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones sont réparties en dix (10) zones ou secteurs, à savoir :

- zone UB à densité urbaine moyenne ;
- secteurs d'équipement UE qui permettent l'implantation d'infrastructures publiques ;
- zone US, activités secondaires ;
- zone NB, naturelle ordinaire ;
- zone NA, future zone d'urbanisation ;
- zone NCA, à vocation agricole ;
- zone NDA de site protégé ;
- zone NDb, située en moyenne montagne ;
- zone NDo, naturelle destinée à la protection de l'avifaune ;
- zone NDF, dite de haute montagne.

3 - Figurent également sur le plan des emprises réservées, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, la liste des emplacements étant portées sur les plans n°619-2N (secteur Nord de la commune), n°619-2C (secteur central de la commune) et n°619-2S (secteur Sud de la commune).

Article 5 : Adaptations mineures.

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

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

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

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

Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

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

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

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

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de Paea est composé de neuf (9) pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n°1, Rapport de présentation ;
- pièce n°2, Règlement ;
- pièce n°3, Plan de zonage n°619, de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/15 000^{ème} ;
- pièce n°4, Plan de zonage n°619-1N, figurant le Nord de la commune, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°5, Plan des emprises réservées n°619-2N, figurant le Nord de la commune à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°6, Plan de zonage n°619-1C, figurant le Centre de la commune, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°7, Plan des emprises réservées n°619-2C, figurant le Centre de la commune à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°8, Plan de zonage n°619-1S, figurant le Sud de la commune, à l'échelle 1/5000^{ème} ;
- pièce n°9, Plan des emprises réservées n°619-2S, figurant le Sud de la commune à l'échelle 1/5000^{ème} ;

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

Les voies de communication de la commune sont normalisées selon des recommandations en fonction du nombre de logements desservis, de la nature des équipements rencontrés, de la nature du trafic amené à emprunter régulièrement la voie. Une distinction est faite entre les routes en agglomération et les routes hors agglomération.

Collecte des eaux de ruissellement (égout) :

En agglomération la collecte des eaux de surface des routes doit être conçue en souterrain.

Dans le reste des zones urbaines 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 à l'intérieur des villages, les fossés en terre doivent être limités aux zones peu habitées ou faciles d'accès pour les équipes d'intervention.

Trottoirs :

L'aménagement de trottoirs le long des itinéraires fréquentés régulièrement par des enfants (près des écoles), des piétons est recommandé, la largeur minimale de ces voies spécialisées est généralement de 2,50 m.

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

Bande de roulement :

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

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

Aménagement des voies :

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

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 m de longueur, sauf si les conditions topographiques l'imposent. Au-delà d'une longueur de 50 m, les voies en impasse doivent comporter une

aire de retournement permettant la
manœuvre aisée des engins de secours

ou de collecte des ordures ménagères.

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

Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
Voies territoriales	R. de C. en agglomération ou à proximité des écoles	18 mètres	7,00 m	3,00 m	2,00 m
	Route de ceinture	15 mètres	7,00 m	3,00 m	2,00 m
	Route de ceinture	12 mètres	6,00 m	•	•
	Route de ceinture	8 mètres	5,00 m	•	•
Voies communales	Route d'urbanisation des quartiers existants	5 mètres	5,00 m	•	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	6 mètres	5,00 m		
	Route d'urbanisation des quartiers existants	8 mètres	6,00 m		•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	10 mètres	6,00 m	2,00 m	
	Route d'urbanisation des quartiers existants	12 mètres	6,00 m	3,00 m	
Voies privées	un à 5 logements	5 mètres	3,50 m	•	•
	5 à 10 logements	8 mètres	6,00 m	•	•
	10 à 20 logements	10 mètres	6,00 m	2,00 m	•
	20 à 50 logements	12 mètres	7,00 m	3,00 m	•
	50 logements et plus	15 mètres	7,00 m	3,00 m	•
Voies diverses	Chemin d'exploitation	8 mètres	4 mètres	•	•
	Chemins ruraux	8 mètres	5 mètres	•	•
	Sentiers de randonnées	2 mètres	•	•	•
	Accès à la mer	3 mètres	•	•	•

Article 10 : Stationnement.

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

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

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

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

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

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

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

Normalisation des places de stationnement.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retiendra une surface de 25 m² par véhicule particulier pour le calcul de leur emprise place de stationnement et circulation. Les dimensions minimales retenues pour

l'aménagement des places de stationnement sont 2,50 m x 5,00 m.

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

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

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

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

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

Article 11 : Distribution postale.

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

Les boîtes aux lettres doivent être installées dans les endroits libres d'accès

pour le service postal, convenablement éclairés et exempts de tout danger.

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

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

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

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

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

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

Normes techniques :

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

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

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

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

Article 12 : Collecte des ordures et déchets.

Tous les immeubles doivent être équipés de dispositifs permettant la

collecte des déchets en bordure de la voie publique (bacs ou supports).

Pour les immeubles collectifs, l'aménagement de locaux techniques est obligatoire. Ils devront permettre un accès facile aux camions de collecte et être revêtus de matériaux facilitant leur entretien.

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

Article 13 : Servitudes.

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

1) - Eau.

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

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

3) Télécommunications.

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

Article 14 : Droit de préemption.

Commune :

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

Pays :

- 1) Un droit de préemption est demandé sur la base du plan des parcelles retenues par la direction des affaires foncières.
- 2) Un droit de préemption est demandé sur la zone NDo au titre de la protection de l'avifaune par le ministère de l'environnement.
- 3) L'Office Polynésien de l'Habitat demande un droit de préemption sur les zones UB et NA.

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

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

Les panneaux doivent être installés sur les toitures des bâtiments en priorité.

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

Eau :

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

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

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

Vent :

L'installation d'éolienne est possible sous réserve que leur localisation fasse l'objet d'une étude particulière qui

démontre un impact visuel acceptable, un niveau sonore compatible avec le voisinage, un gain réel pour la collectivité avec une production significative (durée et puissance).

Antennes de télécommunication :

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

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

Transport public :

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

Déplacement des piétons :

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

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

Déplacement doux :

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

Déchets :

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

Pour ce faire l'accès aux quartiers permet aux camions de collectes d'accéder aux 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 :

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

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

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

Article 16 : Protection des points de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine.

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

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

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

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

La direction de l'environnement et le service d'hygiène sont obligatoirement

consultés dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de protection.

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Chapitre : I

Zone UB (Zone urbaine)

Définition :

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

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

Une différenciation des hauteurs des constructions y est prévue pour limiter l'impact sur le paysage en bord de mer des bâtiments.

Le long de la rue principale, les constructions sont également limitées en hauteur pour garder à la ville une image urbaine à l'échelle de l'homme.

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

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

1. - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'éducation ou liées à une activité artisanale, touristique, commerciale, d'éducation ou de service ;
2. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
3. - Les établissements classés compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat ;
4. - Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux ne vienne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
5. Les constructions jumelées ou en bande à concurrence de 5 logements par tranche ;
6. Les lotissements d'habitation devront respecter le principe d'une mixité sociale et permettre le

développement d'activités dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la proximité de l'habitat. A la mixité sociale, sera associée une mixité de statut des résidents (locataires, propriétaires) dans la mesure du possible.

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

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

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

Article UB.3 : Accès et voirie.

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

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

Article UB.4 : Desserte par les réseaux.

Eau :

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

Dans la mesure où une autonomie est proposée pour alimenter un projet, l'accord du service d'hygiène est obligatoire quant à l'agrément du système mis en place.

Assainissement :

L'assainissement autonome est autorisé pour les projets où il est possible de l'installer.

La mise en œuvre de stations d'épuration privées est possible sous réserve de disposer des marges de reculs suffisantes vis-à-vis des tiers et de s'assurer de la viabilité du système économique de gestion mis en place après sa mise en service.

Eau pluviale :

La conception d'ouvrages de collecte et de transport des eaux de ruissellement, à ciel ouvert, le long des voies de circulation piétonnes est à éviter pour diminuer les risques de chutes.

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

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

Electricité et télécommunication :

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

Eclairage :

L'installation de réseaux d'éclairage est obligatoire pour les opérations de lotissement.

Article UB.5 : Caractéristiques des terrains.

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

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 y édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable de la zone.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque ou que son gabarit est différent, le parement du pignon laissé à la vue doit faire l'objet d'un traitement de surface de qualité.

Pour les terrains étroits issus de partage antérieur au présent règlement où il est impossible d'inscrire un cercle de 15,00 de diamètre, le droit de construire en contiguïté est acquis d'office.

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

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

Réglementation en vigueur

Article UB.9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs de la construction est au maximum de 50% de la surface de la parcelle.

Article UB.10 : Hauteur des constructions.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2) soit R+1 pour constructions implantées côté mer de la rue principale (dénomination de l'ancienne route de ceinture) et sur une bande de 50m de large côté montagne.

Au-delà d'une bande de recul de 50 m prise à partir de l'alignement routier côté montagne de la rue principale ou de la route de ceinture, le nombre de niveau autorisé est fixé à trois (3) soit R+2.

Les bâtiments liés à des équipements publics pourront, sous réserve d'un traitement particulier de leur aspect (article UB.11) et des espaces extérieurs (article UB.13), comporter trois (3) niveaux, soit R+2 quelques soit leur localisation dans la zone UB.

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

Article UB.11 : Aspect extérieur.

Clôtures :

Les clôtures sont constituées de haies vives, de grillages, de mur en béton ou de

mur à claires-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives, clôtures grillagées, clôtures à claires voies (50% de vide) y compris le mur bahut, 2 mètres ;
- Les clôtures ayant un élément maçonné ou qui sont à claire voies, sont implantées le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre doit être planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de l'ouvrage ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre l'arrêt du véhicule en dehors de l'emprise de la voie de circulation.
- La construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives des propriétés au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de du domaine public, une hauteur maximale 2m est demandée, ce type de mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement dans les quartiers ;
- la construction de clôtures opaque en limite de lagon est interdite.
- La construction de murs antibruit le long des routes est autorisée sous réserve de respecter un recul minimal de deux (2,50) mètres par rapport aux limites de la parcelle et une hauteur absolue de deux (2) mètres. L'espace laissé entre la limite séparative et l'ouvrage fait l'objet de plantations capables de le dissimuler en totalité.

Article UB.12 : Stationnement des véhicules.

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

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

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

Article UB.13 : Espaces libres et plantations.

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

Les constructions collectives doivent comporter des locaux de stockage des poubelles destinées à la collecte des déchets des habitants de l'immeuble à l'intérieur des propriétés. Ces dispositifs doivent permettre de masquer à la vue les containers, toute disposition sera prise pour assurer la ventilation des espaces en fonction de la nature des déchets pour ne pas nuire aux riverains ou aux passants (climatisation éventuelle des locaux).

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

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

Chapitre : 2

Zone UE (Secteur d'équipement)

Définition :

La zone UE regroupe les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général de la commune.

Elle est également destinée à accueillir les extensions des équipements existants et les emprises pour les équipements futurs.

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

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

- 1.- Les constructions d'équipements publics ;
- 2.- Les constructions de logements liés au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
- 3.- Les installations classées compatibles avec l'environnement général de la zone et la proximité de l'habitat ;
- 4.- L'aménagement d'installations sportives ;
- 5.- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics.

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

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

1. Les constructions non liées aux équipements publics prévus dans la zone ;
2. Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité des équipements publics.

Article UE.3 : Accès et voirie

Règlementation en vigueur, en rapport avec la fréquentation.

Article UE.4 : Desserte par les réseaux

Règlementation en vigueur.

Article UE.5 : Caractéristiques du terrain

Néant.

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

Règlementation en vigueur.

Article UE.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul D de la limite séparative au plan vertical des façades, en fonction de leur hauteur H, suivant la formule $D=H/2$, avec un recul minimal de 4,00 mètres.

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

Règlementation en vigueur.

Article UE.9 : Emprise au sol

Néant.

Article UE.10 : Hauteur des constructions

Néant.

Article UE.11 : Aspect extérieur

Néant.

Article UE.12 : Stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 9 du présent règlement.

Il doit répondre aux besoins en mode de fonctionnement normal des équipements.

Article UE.13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Il est recommandé de prévoir pour les aires de stationnement la plantation d'arbres de type haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des plantations et l'adaptation des sols aux usages même en saison des pluies.

Chapitre : 3

**Zone US
(Zone d'activités secondaires)**

Définition :

La zone US est située dans la vallée dite de MAA'IPA.

La zone US est destinée à accueillir les activités incompatibles avec l'habitat ou dont le voisinage avec celui-ci n'est pas souhaitable, telles que les activités industrielles ou artisanales, mais aussi les établissements commerciaux dont la nature ou l'importance des stockages n'en font pas le complément naturel de l'habitat.

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

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

1. Les constructions ou installations d'activités industrielles, artisanales, commerciales, classées ou non ;
2. Les ouvrages techniques divers ;
3. Les constructions à usage de services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitat ;
2. Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.

Article US 3 : Accès et voirie

Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucune manœuvre, ni stationnement, ni opération de chargement ou déchargement, ne peut se faire sur la voie publique.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

Article US 4 : Desserte par les réseaux

Règlementation en vigueur.

Article US 5 : Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit respecter les conditions suivantes :

- Avoir une superficie minimale de 1 500 m² ;
- Présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimale de 8 mètres ;
- Permettre l'inscription d'un cercle de 25 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 mètres de l'alignement des voies.

Article US 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sur la base de la contiguïté.

Dans le cas contraire, un prospect minimum de 4,00 m est exigé au droit de la limite séparative.

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

Règlementation en vigueur.

Article US 9 : Emprise au sol

Règlementation en vigueur.

Article US 10 : Hauteur des constructions

Néant.

Article US 11 : Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

Les murs de clôture sont interdits.

Les clôtures donnant sur une voie sont constituées de haies vives, de grillage, de grillage sur soubassement et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale pour le mur bahut 0,60 m ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures doit se faire en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages faisant l'objet de protections particulières rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

Article US 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 9 du présent règlement.

Une déclaration faisant état du nombre de personnes susceptibles de travailler dans l'établissement est à déposer à l'appui des demandes de permis de travaux immobiliers, complétée du nombre estimé de visiteurs attendus ou estimés.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement peuvent être utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés.

Les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des marchandises doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques.

Article US 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les aires de stationnement, comprennent des plantations permettant une protection solaire des véhicules.

Les surfaces extérieures sont régulièrement entretenues et plantées dans la mesure du possible.

Chapitre : 4

Zone NB (Zone naturelle ordinaire)

Définition :

La zone naturelle ordinaire est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Elle n'est pas destinée à recevoir une urbanisation organisée ni spécialement à protéger pour la qualité des sites, paysages ou des richesses agricoles.

Peut y être admis, sous certaines conditions, un habitat dispersé.

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

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

- 1.- Les constructions à usage d'habitation ;
- 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 ;
- 4.- Les travaux de terrassement ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux ne vienne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

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

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

Article NB.3 : Accès et voiries.

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

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

Article NB.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article NB.5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains

voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable de la zone.

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

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

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

La construction doit s'implanter avec un recul minimal de 5 m.

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

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

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

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

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimal de 4 m.

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

Réglementations en vigueur.

Article NB.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article NB.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NB.11 : Aspect extérieur.

Les clôtures implantées le long des axes de circulation peuvent être constituées de grillages d'une hauteur maximale de deux (2) mètres ou de haies vives implantées à l'intérieur des limites de la propriété.

La construction de murs pleins est interdite.

L'usage de matériaux de récupération pour la matérialisation des clôtures est interdit.

Article NB.12 : Stationnement des véhicules.

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

Article NB.13 : Espaces libres et plantations.

Il est planté recommandé la plantation d'arbres dans les propriétés pour assurer un ombrage naturel des habitations.

Il convient de prendre toutes les dispositions nécessaires pour lutter contre l'érosion des sols.

Chapitre : 5

Zone NA (Zone naturelle ordinaire)

Définition :

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

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

Les programmes développés dans la zone proposent un cadre de vie aux habitants dans un quartier pourvu de service, de commerces avec des activités

qui y sont pratiquées sous réserve de compatibilité avec les lieux de vie.

Des équipements publics y- sont implantés pour assurer un service de proximité, des équipements sportifs et des lieux de vie collectifs viennent compléter l'offre aux habitants. Des aménagements paysagers sont intégrés aux zones urbaines, les talus créés à l'occasion des travaux d'aménagement sont recouvert par de la végétation.

L'habitat y est individuel ou collectif sous réserve d'intégration au relief et au paysage, l'adaptation des constructions au relief existant est recherchée.

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

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

1. Les opérations de lotissements ;
2. Les équipements publics destinés à servir les besoins de la population ;
3. L'agriculture ou la sylviculture dans l'attente du développement des opérations d'urbanisation ;
4. Les travaux de terrassement liés à la réalisation des ouvrages décrits ci-avant.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDb.1 précédent, ainsi que :

1. L'habitat, les services, les activités en dehors de celles mises en œuvre dans le cadre de programmes organisés sous forme de lotissement, de zone d'aménagement concertée ;
2. Les terrassements susceptibles de compromettre l'urbanisation future de la zone ;

3. Les exhaussements et affouillement en dehors de ceux prévus dans le cadre des opérations autorisée à l'article NA. 1 ;

4. Le défrichage et l'abattage d'arbres en dehors de programmes de gestions ou d'exploitation de la forêt ;

5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NA.3 : Accès et voiries.

Règlementation en vigueur.

Article NA.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article NA.5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

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

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

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

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

La construction doit s'implanter à une distance D de l'emprise de la voirie avec un recul minimal de 5 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

Réglementations en vigueur.

Article NA.9 : Emprise au sol.

Réglementations en vigueur.

Article NA.10 : Hauteur des constructions.

Réglementations en vigueur.

Article NA.11 : Aspect extérieur.

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

Article NA.12 : Stationnement des véhicules.

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

Article NA.13 : Espaces libres et plantations.

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

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

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

Chapitre : 6**Zone NCA (Zone agricole protégée)****Définition :**

La zone NCA est située dans la vallée d'Orofero à partir du gué sur les rives droites et gauche.

La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation de ces terres agricoles en empêchant toute opération massive d'urbanisation et en interdisant l'habitat.

Cette zone est proche des galeries drainantes de la commune des mesures spécifiques de protection de la nappe seront imposées par le conseil municipal au travers des servitudes mises en place.

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

Sont admises, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les

opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

1. Les aménagements à usage agricole ;
2. Les constructions et installations à caractère culturel, archéologique, touristique ou technique ;
3. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées ;
4. Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes utilisées pour l'exploitation des terres agricoles ;
5. Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liés aux télécommunications, aux réseaux d'eau potable ;
6. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits.

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

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

1. Les constructions en dehors de celles liées aux ouvrages autorisés à l'article NCA1 ;
2. Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ou sans rapport avec les aménagements ou constructions autorisées en NCA1 ;
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
4. Les extractions de matériaux en terrain privé et en rivière ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCA1.

Article NCA 3 : Accès et voirie

Règlementation en vigueur.

Article NCA 4 : Desserte par les réseaux

Règlementation en vigueur.

Article NCA 5 : Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5 000 m².

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

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

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

Règlementation en vigueur.

Article NCA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Règlementation en vigueur.

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

Règlementation en vigueur.

Article NCA 9 : Emprise au sol

Néant.

Article NCA 10 : Hauteur des constructions

Règlementation en vigueur.

Article NCA 11 : Aspect extérieur

Les infrastructures nécessaires aux cultures sont régulièrement entretenues.

Le stockage d'engrais et autres produits chimique sur site est interdit dans la mesure où il serait de nature à porter atteinte à la nappe phréatique.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles sont

exclusivement du type agricole. L'usage de murs pleins est interdit.

Article NCA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article NCA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

Les terrains doivent être protégés de l'érosion par des pratiques culturales ou des dispositifs permettant d'éviter toute dégradation du sol.

L'usage de produits chimiques ou l'amendement des parcelles doit se conformer au principe de protection des eaux souterraines.

Chapitre : 7

Zone NDa (Zone de site protégé)

Définition :

La zone de site protégée est destinée à la conservation d'un site naturel (la vallée de FAAITI) en raison de la qualité des sites archéologiques qui s'y trouvent, de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle est ouverte à l'activité touristique dans le cadre de programmes développés autour des thèmes tels que l'archéologie, la découverte de la faune de la flore endémique etc. ...

L'agriculture est présente sur la base d'un respect des sols et du maintien d'une végétation permanente afin de limiter les risques d'érosion.

La présence éventuelle d'oiseaux protégés dans la vallée doit faire l'objet

d'une attention particulière dans le cadre des activités qui y sont menées.

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

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

1. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique ;
2. - Les constructions à usage touristique (refuges, abris) et leurs annexes ;
3. - Les travaux d'aménagement de sentiers ;
4. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NDa.1 ;
5. - L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
6. - L'abattage d'arbres et le nettoyage de la végétation dans le cadre des programmes de gestion, d'entretien des aménagements touristiques ou de lutte contre des pestes végétales.

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

1. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
3. - Les constructions de toute nature en dehors celles liées aux opérations décrites à l'article NDa.1 ;
4. - L'introduction de plantes invasives ou d'animaux dans la vallée est interdite ;
5. - La pratique de l'élevage sous quelque forme que ce soit est interdite.

Article NDa.3 : Accès et voiries.

Les chemins piétonniers et autres voies de circulation permettent la circulation des randonneurs et autres utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

L'entretien des réseaux de drainage des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est assuré de façon permanente. Il convient à cet effet de s'assurer que le détournement des eaux dans un talweg ne porte pas atteinte aux propriétés situées en aval.

Article NDa.4 : Desserte par les réseaux.

Réglementations en vigueur.

Article NDa.5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

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

Néant.

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

Le plan vertical des façades respecte un recul minimal de 10 mètres des limites séparatives.

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

Réglementations en vigueur.

Article NDa.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article NDa.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NDa.11 : Aspect extérieur.

Les clôtures sont constituées de haies vives.

Article NDa.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

Article NDa.13 : Espaces libres et plantations.

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

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

Les zones fréquentées par les visiteurs sont régulièrement entretenues et l'érosion des sols sur les itinéraires les plus utilisées est gérée.

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

Chapitre : 8

Zone NDb (Zone naturelle de moyenne montagne)

Définition :

Cette La zone NDb comprend les zones montagneuses situées entre les secteurs urbanisés de la plaine ou des vallées et la zone naturelle de haute montagne.

La zone NDb comprend un milieu naturel qui a déjà subi des transformations qui ont partiellement modifié son paysage et sa flore.

Son urbanisation est reportée afin de maîtriser l'extension urbaine de la commune.

Le plan de délimitation de la zone prévoit de maintenir des zones vertes à proximité des principaux quartiers d'habitat et de limiter les risques engendrés par la réalisation de constructions sur des terrains à forte pente.

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

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

1. Les constructions et installations à caractère culturel, de loisirs, ou technique ;
 2. Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
 3. Les activités de loisirs ;
 4. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ou équestres ;
 5. L'agriculture et la sylviculture sous réserve de limiter les terrassements et dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;
 6. Les constructions techniques et leurs annexes ;
5. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner des nuisances pouvant causer des dommages et des troubles importants aux personnes et éléments naturels tels faune, flore et vestiges archéologiques.

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article NDb.1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDb.1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;

3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDb.1 ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NDb.3 : Accès et voirie

Règlementation en vigueur.

Article NDb.4 : Desserte par les réseaux

Règlementation en vigueur.

Article NDb.5 : Caractéristiques du terrain

La taille minimale des parcelles créées à l'occasion des partages est fixée à 2 000 m².

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

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

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

Règlementation en vigueur.

Article NDb.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Règlementation en vigueur..

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

Règlementation en vigueur.

Article NDb.9 : Emprise au sol

Néant.

Article NDb.10 : Hauteur des constructions

Règlementation en vigueur.

Article NDb.11 : Aspect extérieur

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Clôtures :

Les clôtures sont composées de haies vives doublées ou non d'un grillage, la construction de murs pleins ou à claire-voies est interdite.

Article NDb 12 : Stationnement

Néant.

Article NDb.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NDb est classé espace à vocation naturelle à conserver et à protéger.

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

Le caractère naturel de l'environnement est préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, est traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel.

Des végétaux sont plantés afin de masquer les installations techniques.

Chapitre : 9

**Zone NDo
(Zone de protection de l'avifaune)**

Définition :

Les vallées Hopa et Papehue hébergent les derniers Monarques de Tahiti ('Omama'o).

Le recensement le plus récent évaluait à environ 70, le nombre d'oiseaux sur l'île de Tahiti, répartis sur trois vallées, Marupao située sur la commune de Punaauia et les deux vallées de la commune de Paea (Hopa et Papehue).

L'objectif de la commune et de favoriser au travers des mesures inscrites dans la zone la protection et la sauvegarde de cette espèce.

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

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

- 1.- L'accès à la vallée est restreint aux seuls propriétaires fonciers après accord du comité de gestion de l'avifaune ;
- 2.- L'accès à la vallée aux personnes autorisées par le comité de gestion de l'avifaune ;
- 3.- La coupe et l'élagage de la végétation existante dans le cadre de programmes validés par le comité de gestion de l'avifaune ;
- 4.- Les constructions nécessaires à la réalisation des programmes de sauvegarde de la faune ou de la flore après validation par le comité de gestion de la vallée.
- 5.- Les activités liées à la protection de l'avifaune dans le cadre du programme de protection après validation du comité de gestion.

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

- 1.- L'accès à la vallée aux personnes non autorisées ;
2. La présence d'animaux domestiques (chiens et chats) accompagnés ou non de leur maître ;
- 3.- Le défrichage et la coupe de la végétation existante en dehors d'un programme de gestion ou de lutte contre les espèces envahissantes ;
- 4.- Les travaux de terrassement sauf ceux liés à une urgence sécuritaire dans le cadre de chantiers autorisés et encadrés par l'autorité compétente ou mené dans le cadre du service en charge de l'alimentation en eau de la commune ;
- 5.- Les activités de chasse et pêche organisées en dehors des programmes de gestion de l'avifaune ;
- 6.- L'accès aux engins motorisés est interdit dans les vallées à l'exception de ceux qui interviennent dans le cadre des opérations autorisées en NDo.1 ;
- 7.- L'introduction de végétaux dans la vallée en dehors de celles liées à des opérations programmées de gestion de l'avifaune.

Article NDo.3 : Accès et voirie.

Selon réglementation en vigueur et recommandation du comité de gestion de l'avifaune.

Article NDo.4 : Desserte par les réseaux.

Règlementation en vigueur.

Article NDo.5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

Règlementation en vigueur,

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

Un recul minimal de 10 mètres est laissé par rapport aux limites séparatives.

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

Règlementation en vigueur.

Article NDo.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article NDo.10 : Hauteur des constructions.

Néant.

Article NDo.11 : Aspect extérieur.

Règlementation en vigueur.

Article NDo.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

Article NDo.13 : Espaces libres et plantations.

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

La sauvegarde de l'avifaune est la priorité et toutes les actions entreprises dans ces vallées devront avoir reçu la validation du comité de gestion.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation est soumise à autorisation préalable des autorités communales, de la direction de l'agriculture et du comité de gestion de l'avifaune.

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

Zone NDF : 10

(Zone de haute montagne)

Définition :

Située en haute montagne, elle est constituée des terrains situés à une altitude élevée généralement supérieure à 600m.

Généralement difficiles d'accès, cette zone est presque totalement vierge et occupée par une végétation naturelle.

L'intervention et l'activité humaine y sont volontairement très limitées pour favoriser le maintien et la protection de la

faune ou de la flore existantes. Leur maintien à l'état originel est aussi destiné à préserver l'intégrité du paysage.

Elle est accessible pour un usage touristique limité, encadré.

La chasse, la pêche et l'agriculture y sont pratiquées sous réserve d'un respect de la faune et de la flore.

La présence d'oiseaux protégés doit être prise en considération dans le cadre des activités qui y sont exercées.

La sylviculture peut y avoir été pratiquée, l'exploitation de ces forêts doit alors se pratiquer dans le cadre de pratiques visant à préserver l'intégrité du milieu naturel.

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

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

1. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique ;
2. - Les constructions à usage touristique (refuges, abris) et leurs annexes ;
3. - Les travaux d'aménagement de sentiers ;
4. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NDF.1 ;
5. - L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
6. - L'abattage d'arbres et le nettoyage de la végétation dans le cadre des programmes de gestion, d'entretien des aménagements touristiques ou de lutte contre des pestes végétales ;
7. - Les installations techniques liées à des équipements de transport, de production d'énergie ou de télécommunication ou d'alimentation en eau.

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

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

répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
3. - Les constructions de toute nature en dehors celles liées aux opérations décrites à l'article NDF.1.

Article NDF.3 : Accès et voirie.

Les chemins piétonniers et autres voies de circulation permettent la circulation des randonneurs et autres utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

L'entretien des réseaux de drainage des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires est assuré de façon permanente. Il convient à cet effet de s'assurer que le détournement des eaux dans un talweg ne porte pas atteinte aux propriétés situées en aval.

Article NDF.4 : Desserte par les réseaux.

Règlementation en vigueur.

Article NDF.5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

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

Néant.

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

Le plan vertical des façades respecte un recul minimal de 10 mètres des limites séparatives.

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

Règlementation en vigueur.

Article NDF.9 : Emprise au sol.

Néant.

Article NDF.10 : Hauteur des constructions.

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

Article NDF.11 : Aspect extérieur.

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

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

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

Les clôtures y sont interdites.

Article NDF.12 : Stationnement des véhicules.

Néant.

Article NDF.13 : Espaces libres et plantations.

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

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

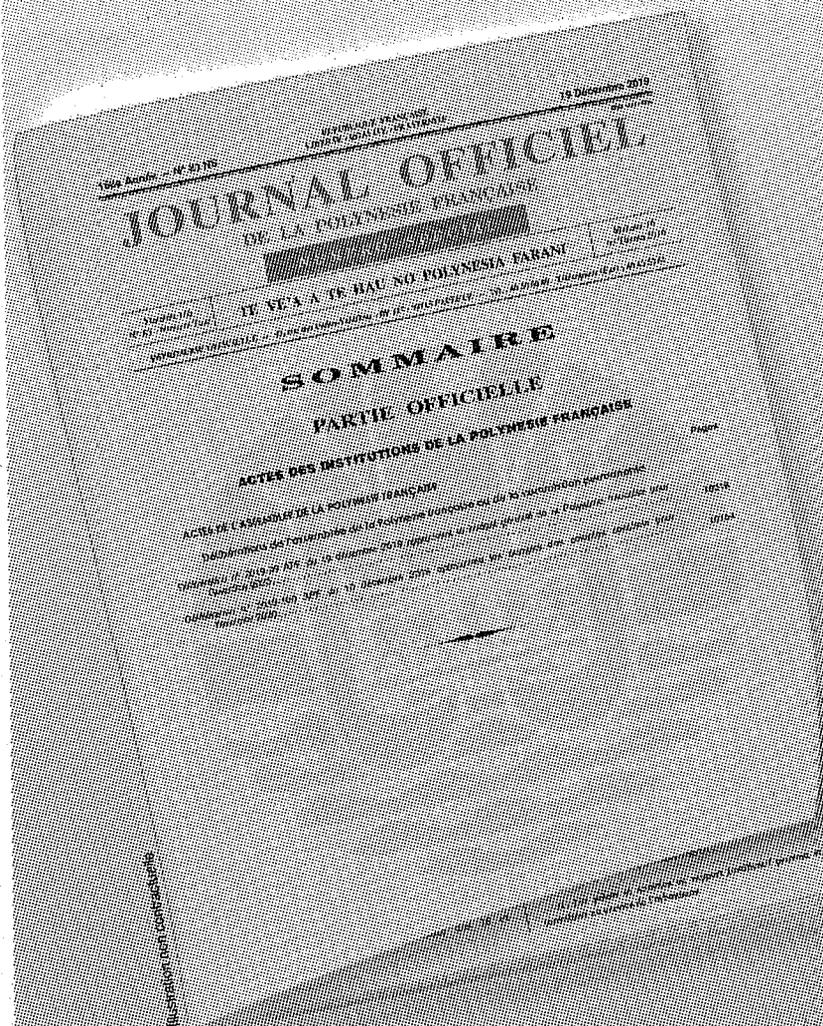




SIO

SERVICE DE L'IMPRIMERIE OFFICIELLE
FARE NENE'IRA'A PARAU A TE HAU FENUA

L'Imprimerie Officielle vous informe que le



Budget général et les budgets des comptes spéciaux

Délibérations n° 2019-99
et n° 2019-100
APF du 10 décembre 2019

JOPF N° 83NS
(19 décembre 2019)

est disponible à la vente
au prix de 798 F CFP TTC



SIO

SERVICE DE L'IMPRIMERIE OFFICIELLE

FARE NENE'IRA'A PARAU A TE HAU FENUA

Calendrier de réception des actes et annonces pour publication
au *Journal officiel* de la Polynésie française pour l'année 2020

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

SAUF pour les numéros suivants :

Publication au JOFF		DATE LIMITE de réception des dossiers ⁽¹⁾	Fêtes légales 2020
N°	Date		
19	Vendredi 6 mars 2020	Lundi 2 mars 2020	Jeudi 5 mars (Arrivée de l'Évangile)
20	Mardi 10 mars 2020	Mercredi 4 mars 2020	Jeudi 5 mars (Arrivée de l'Évangile)
29	Vendredi 10 avril 2020	Lundi 6 avril 2020	Vendredi 10 avril (Vendredi saint)
30	Mardi 14 avril 2020	Mercredi 8 avril 2020	Lundi 13 avril (Lundi de Pâques)
35	Vendredi 1er mai 2020	Lundi 27 avril 2020	Vendredi 1er mai (Fête du travail)
36	Mardi 5 mai 2020	Mercredi 29 avril 2020	Vendredi 1er mai (Fête du travail)
37	Vendredi 8 mai 2020	Lundi 4 mai 2020	Vendredi 8 mai (Victoire 1945)
38	Mardi 12 mai 2020	Mercredi 6 mai 2020	Vendredi 8 mai (Victoire 1945)
41	Vendredi 22 mai 2020	Lundi 18 mai 2020	Jeudi 21 mai (Ascension)
42	Mardi 26 mai 2020	Mercredi 20 mai 2020	Jeudi 21 mai (Ascension)
44	Mardi 2 juin 2020	Mercredi 27 mai 2020	Lundi 1er juin (Lundi de Pentecôte)
52	Mardi 30 juin 2020	Mercredi 24 juin 2020	Lundi 29 juin (Fête de l'autonomie)
56	Mardi 14 juillet 2020	Mercredi 8 juillet 2020	Mardi 14 juillet (Fête nationale)
57	Vendredi 17 juillet 2020	Lundi 13 juillet 2020	Mardi 14 juillet (Fête nationale)
91	Vendredi 13 novembre 2020	Lundi 9 novembre 2020	Mardi 11 novembre (Armistice)
103	Vendredi 25 décembre 2020	Lundi 21 décembre 2020	Vendredi 25 décembre (Noël)
104	Mardi 29 décembre 2020	Mercredi 23 décembre 2020	Vendredi 25 décembre (Noël)
1	Vendredi 1er janvier 2021	Lundi 28 décembre 2020	Vendredi 1er janvier (Jour de l'an)

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



SIO

SERVICE DE L'IMPRIMERIE OFFICIELLE FARE NENE'IRA'A PARAU A TE HAU FENUA

AVIS AUX USAGERS

Tarification applicable aux annonces judiciaires et légales

En décembre 2018, le Gouvernement avait pris 2 arrêtés relatifs à la tarification des annonces judiciaires et légales (Arrêté n° 2855 CM du 26 décembre 2018 relatif au tarif et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales et Arrêté n° 2856 CM du 26 décembre 2018 portant modification de l'arrêté n° 122 CM du 8 février 2010 modifié portant fixation des tarifs de l'imprimerie officielle).

Cette modification tarifaire concerne notamment les annonces judiciaires et légales relatives à la vie des entreprises et aux avis de marchés publics, publiées dans les journaux autorisés, actuellement le *Journal officiel de Polynésie-française* et la *Dépêche de Tahiti*.

Les annonces judiciaires et légales publiées exclusivement au *Journal officiel de Polynésie-française*, en application d'un texte législatif ou réglementaire, ne sont toutefois pas concernées par ces modifications et leur tarification reste inchangée.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté n° 2855 CM, le prix de la ligne de référence est modifié comme suit (Arrêté n° 3124 CM du 24 décembre 2019 modifiant l'arrêté n° 2855 CM du 26 décembre 2018 relatif au tarif et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales) :

- **353 F CFP HT** au lieu de 355 F CFP HT pour la première insertion ;

- **209 F CFP HT** au lieu de 210 F CFP HT pour la même annonce renouvelée ;

et sera applicable à compter du 1er janvier 2020.

Le Service de l'imprimerie officielle

FA'AARARA'A

Tārifara'a nō te mau piara'a ture e mana

I te 'āva'e tītema 2018, 'ua rave te Fa'aterera'a Hau e 2 fa'aotira'a nō te tārifara'a a te mau piara'a ture e mana (Fa'aotira'a n° 2855 CM nō te 26 nō tītema 2018 nō te tārifara'a e te mau fa'anahora'a piara'a ture e mana e, Fa'aotira'a n° 2856 CM nō te 26 nō tītema 2018 e tau i te fa'aotira'a n° 122 CM nō te 8 nō fepuare 2010 tauhia e ha'amaui i te mau tārifara'a a te Nene'ira'a ve'a a te Hau fenua).

Teie taurira'a tārifara'a, nā te mau piara'a ture e mana a te 'ohipa o te mau taite e te mau fa'aarara'a mātete a te Hau, e piatia i roto i te mau ve'a i fa'ati'ahia, i teie mahana, o te *Ve'a a te Hau* nō Pōrīnetia farāni e « La Dépêche de Tahiti ».

Aita rā teie taurira'a tārifara'a e fa'a'ohipahia nā te mau piara'a ture e mana nene'i-noa-hia i roto i te *Ve'a a te Hau* nō Pōrīnetia farāni, ia au i te hō'ē parau ture e aore rā fa'aturera'a, aita ia tā rātou tārifara'a e tau.

'Ia au i te 'irava 5 a te fa'aotira'a n° 2855 CM, e tauhia te tārifara'a o te rēni papa mai teie i raro nei (Fa'aotira'a n° 3124 CM nō te 24 nō tītema 2019 e tau i te fa'aotira'a n° 2855 CM nō te 26 nō tītema 2018 nō te tārifara'a e te mau fa'anahora'a piara'a ture e mana) :

- **353 farāne CFP** tute-'ore-hia, 'e'ere fa'ahou e 355 farāne CFP tute-'ore-hia nō te fa'aōra'a mātāmua ;

- **209 farāne CFP** tute-'ore-hia, 'e'ere fa'ahou e 210 farāne CFP tute-'ore-hia nō te fa'a'āpīra'a i te hō'ē piara'a i ravehia ;

E, e fa'a'ohipahia mai te mahana mātāmua nō tenuare 2020.

Piha toro'a Nene'ira'a ve'a ate Hau fenua