

---

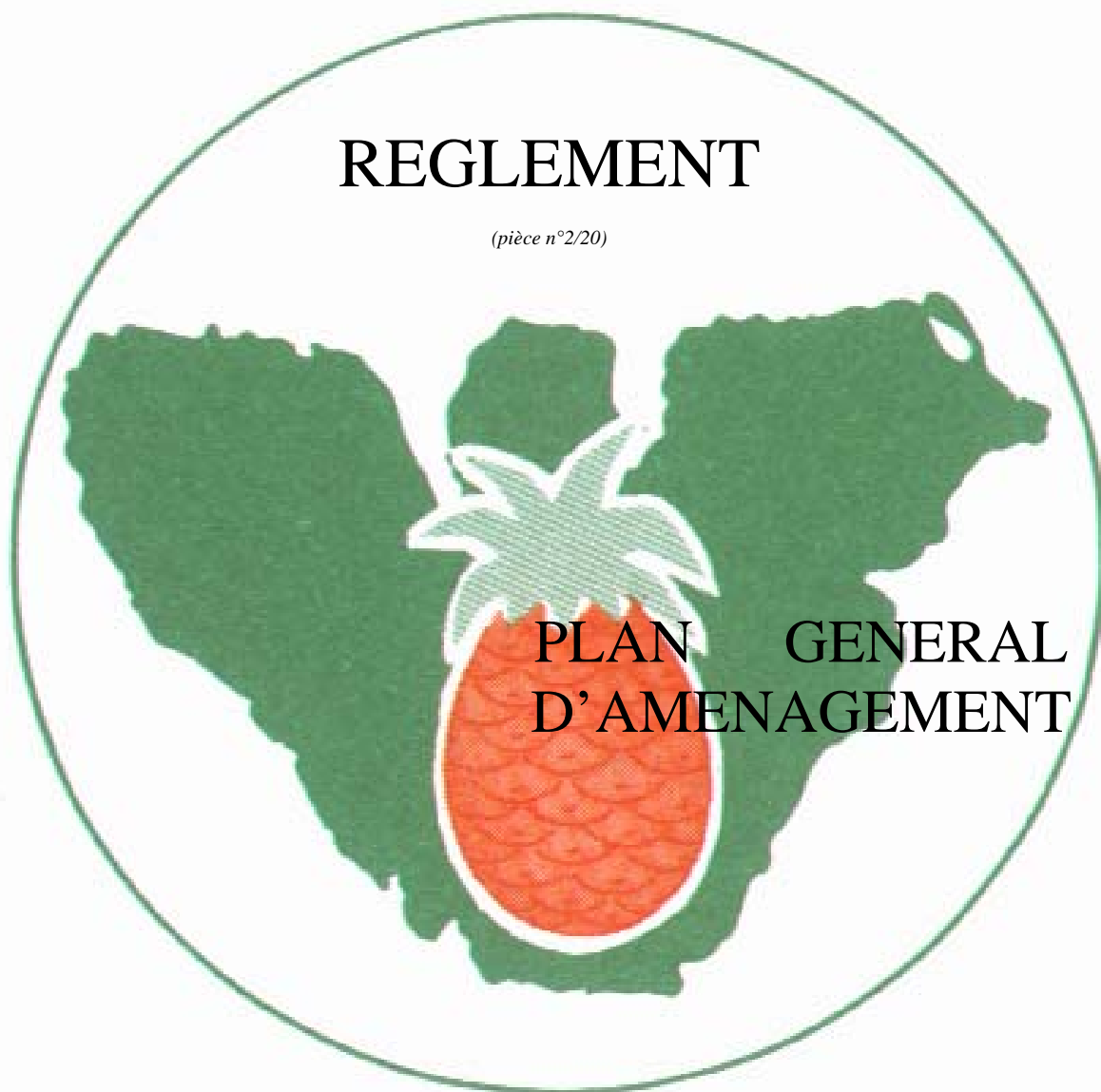
# COMMUNE DE MOOREA - MAIAO

---

POLYNÉSIE FRANÇAISE

## REGLEMENT

*(pièce n°2/20)*



PLAN GENERAL  
D'AMENAGEMENT

- Sommaire -

.../...

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>8</b>
<u>Article 1</u> : Définition des termes techniques employés.	8
<u>Article 2</u> : Champ d'application territorial du plan.	9
<u>Article 3</u> : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.	9
<u>Article 4</u> : Divisions du territoire en zones et secteurs.	9
<u>Article 5</u> : Adaptations mineures.	10
<u>Article 6</u> : Application du présent règlement aux situations et constructions existantes.	10
<u>Article 7</u> : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.	10
<u>Article 8</u> : Composition du dossier du Plan Général d'Aménagement.	10
<u>Article 9</u> : Normalisation des routes et voies de circulation dans la commune.	11
<u>Article 10</u> : Stationnement.	12
<u>Article 11</u> : Distribution postale.	12
<u>Article 12</u> : Collecte des ordures et déchets.	12
<u>Article 13</u> : Servitudes.	13
<u>Article 14</u> : Ouvrages techniques d'intérêt public.	13
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</b>	<b>14</b>
<b>Chapitre : 1</b>	<b>14</b>
<b>Zone UB (Zone urbaine)</b>	<b>14</b>
<u>Article UB.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	14
<u>Article UB.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	14
<u>Article UB.3</u> : Accès et voirie.	14
<u>Article UB.4</u> : Desserte par les réseaux.	14
<u>Article UB.5</u> : Caractéristiques des terrains.	15
<u>Article UB.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	15
<u>Article UB.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	15
<u>Article UB.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	15
<u>Article UB.9</u> : Emprise au sol.	15
<u>Article UB.10</u> : Hauteur des constructions.	15
<u>Article UB.11</u> : Aspect extérieur.	15
<u>Article UB.12</u> : Stationnement des véhicules.	16
<u>Article UB.13</u> : Espaces libres et plantations.	16
<b>Chapitre : 2</b>	<b>17</b>
<b>Zone UC (Hors agglomération)</b>	<b>17</b>
<u>Article UC.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	17
<u>Article UC.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	17
<u>Article UC.3</u> : Accès et voirie.	17
<u>Article UC.4</u> : Desserte par les réseaux.	17
<u>Article UC.5</u> : Caractéristiques des terrains.	17
<u>Article UC.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	17
<u>Article UC.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	18
<u>Article UC.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	18
<u>Article UC.9</u> : Emprise au sol.	18
<u>Article UC.10</u> : Hauteur des constructions.	18
<u>Article UC.11</u> : Aspect extérieur.	18
<u>Article UC.12</u> : Stationnement des véhicules.	18
<u>Article UC.13</u> : Espaces libres et plantations.	18
<b>Chapitre : 3</b>	<b>19</b>
<b>Zone UD (Zone rurale)</b>	<b>19</b>
<u>Article UD.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis admis.	19
<u>Article UD.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	19
<u>Article UD.3</u> : Accès et voirie.	19
<u>Article UD.4</u> : Desserte par les réseaux.	19
<u>Article UD.5</u> : Caractéristiques des terrains.	19

<u>Article UD.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	19
<u>Article UD.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	19
<u>Article UD.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	20
<u>Article UD.9</u> : Emprise au sol.	20
<u>Article UD.10</u> : Hauteur des constructions.	20
<u>Article UD.11</u> : Aspect extérieur.	20
<u>Article UD.12</u> : Stationnement des véhicules.	20
<u>Article UD.13</u> : Espaces libres et plantations.	20
<b>Chapitre : 4</b>	<b>20</b>
<b>Secteurs d'équipement - UE</b>	<b>20</b>
<u>Article UE.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	20
<u>Article UE.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	20
<u>Article UE.3</u> : Accès et voirie.	21
<u>Article UE.4</u> : Desserte par les réseaux.	21
<u>Article UE.5</u> : Caractéristiques des terrains.	21
<u>Article UE.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	21
<u>Article UE.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	21
<u>Article UE.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	21
<u>Article UE.9</u> : Emprise au sol.	21
<u>Article UE.10</u> : Hauteur des constructions.	21
<u>Article UE.11</u> : Aspect extérieur.	21
<u>Article UE.12</u> : Stationnement des véhicules.	22
<u>Article UE.13</u> : Espaces libres et plantations.	22
<b>Chapitre : 5</b>	<b>22</b>
<b>Zone NCEc (protection des captages)</b>	<b>22</b>
<u>Article NCEc.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	22
<u>Article NCEc.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	22
<u>Article NCEc.3</u> : Accès et voirie.	22
<u>Article NCEc.4</u> : Desserte par les réseaux.	22
<u>Article NCEc.5</u> : Caractéristiques des terrains.	22
<u>Article NCEc.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	22
<u>Article NCEc.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	22
<u>Article NCEc.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	23
<u>Article NCEc.9</u> : Emprise au sol.	23
<u>Article NCEc.10</u> : Hauteur des constructions.	23
<u>Article NCEc.11</u> : Aspect extérieur.	23
<u>Article NCEc.12</u> : Stationnement des véhicules.	23
<u>Article NCEc.13</u> : Espaces libres et plantations.	23
<b>Chapitre : 6</b>	<b>23</b>
<b>Zone NCEf (protection des forages)</b>	<b>23</b>
<u>Article NCEf.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	23
<u>Article NCEf.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	23
<u>Article NCEf.3</u> : Accès et voirie.	23
<u>Article NCEf.4</u> : Desserte par les réseaux.	23
<u>Article NCEf.5</u> : Caractéristiques des terrains.	23
<u>Article NCEf.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	23
<u>Article NCEf.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	24
<u>Article NCEf.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	24
<u>Article NCEf.9</u> : Emprise au sol.	24
<u>Article NCEf.10</u> : Hauteur des constructions.	24
<u>Article NCEf.11</u> : Aspect extérieur.	24
<u>Article NCEf.12</u> : Stationnement des véhicules.	24
<u>Article NCEf.13</u> : Espaces libres et plantations.	24
<b>Chapitre : 7</b>	<b>24</b>
<b>Zone US (Activités)</b>	<b>24</b>
<u>Article US.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis admis.	24
<u>Article US.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	25

<b>Article US.3</b> : Accès et voirie.	25
<b>Article US.4</b> : Desserte par les réseaux.	25
<b>Article US.5</b> : Caractéristiques des terrains.	25
<b>Article US.6</b> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	25
<b>Article US.7</b> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	25
<b>Article US.8</b> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	25
<b>Article US.9</b> : Emprise au sol.	25
<b>Article US.10</b> : Hauteur des constructions.	25
<b>Article US.11</b> : Aspect extérieur.	25
<b>Article US.12</b> : Stationnement des véhicules.	26
<b>Article US.13</b> : Espaces libres et plantations.	26
<b>Chapitre : 8</b>	<b>26</b>
<b>Zone UTb</b>	<b>26</b>
<b>Article UTb.1</b> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	26
<b>Article UTb.2</b> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	26
<b>Article UTb.3</b> : Accès et voirie.	26
<b>Article UTb.4</b> : Desserte par les réseaux.	26
<b>Article UTb.5</b> : Caractéristiques des terrains.	27
<b>Article UTb.6</b> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	27
<b>Article UTb.7</b> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	27
<b>Article UTb.8</b> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	27
<b>Article UTb.9</b> : Emprise au sol.	27
<b>Article UTb.10</b> : Hauteur des constructions.	27
<b>Article UTb.11</b> : Aspect extérieur.	27
<b>Article UTb.12</b> : Stationnement des véhicules.	28
<b>Article UTb.13</b> : Espaces libres et plantations.	28
<b>Chapitre : 9</b>	<b>28</b>
<b>Zone UTc (sites majeurs)</b>	<b>28</b>
<b>Article UTc.1</b> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	28
<b>Article UTc.2</b> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	28
<b>Article UTc.3</b> : Accès et voirie.	28
<b>Article UTc.4</b> : Desserte par les réseaux.	29
<b>Article UTc.5</b> : Caractéristiques des terrains.	29
<b>Article UTc.6</b> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	29
<b>Article UTc.7</b> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	29
<b>Article UTc.8</b> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	29
<b>Article UTc.9</b> : Emprise au sol.	29
<b>Article UTc.10</b> : Hauteur des constructions.	29
<b>Article UTc.11</b> : Aspect extérieur.	29
<b>Article UTc.12</b> : Stationnement des véhicules.	30
<b>Article UTc.13</b> : Espaces libres et plantations.	30
<b>Chapitre : 10</b>	<b>30</b>
<b>Zone UTt (zone de Temae)</b>	<b>30</b>
<b>Article UTt.1</b> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	30
<b>Article UTt.2</b> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	31
<b>Article UTt.3</b> : Accès et voirie.	31
<b>Article UTt.4</b> : Desserte par les réseaux.	31
<b>Article UTt.5</b> : Caractéristiques des terrains.	31
<b>Article UTt.6</b> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	31
<b>Article UTt.7</b> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	31
<b>Article UTt.8</b> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	32
<b>Article UTt.9</b> : Emprise au sol.	32
<b>Article UTt.10</b> : Hauteur des constructions.	32
<b>Article UTt.11</b> : Aspect extérieur.	32
<b>Article UTt.12</b> : Stationnement des véhicules.	32
<b>Article UTt.13</b> : Espaces libres et plantations.	32
<b>Chapitre : 11</b>	<b>32</b>

<b>Zone NCA</b>	<b>32</b>
<u>Article NCA.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	32
<u>Article NCA.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	33
<u>Article NCA.3</u> : Accès et voirie.	33
<u>Article NCA.4</u> : Desserte par les réseaux.	33
<u>Article NCA.5</u> : Caractéristiques des terrains.	33
<u>Article NCA.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	33
<u>Article NCA.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	33
<u>Article NCA.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	34
<u>Article NCA.9</u> : Emprise au sol.	34
<u>Article NCA.10</u> : Hauteur des constructions.	34
<u>Article NCA.11</u> : Aspect extérieur.	34
<u>Article NCA.12</u> : Stationnement des véhicules.	34
<u>Article NCA.13</u> : Espaces libres et plantations.	34
<b>Chapitre : 12</b>	<b>34</b>
<b>Zone NCAm</b>	<b>34</b>
<b>(zone agricole de Maiao)</b>	<b>34</b>
<u>Article NCAm.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	34
<u>Article NCAm.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	34
<u>Article NCAm.3</u> : Accès et voirie.	34
<u>Article NCAm.4</u> : Desserte par les réseaux.	35
<u>Article NCAm.5</u> : Caractéristiques des terrains.	35
<u>Article NCAm.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	35
<u>Article NCAm.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	35
<u>Article NCAm.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	35
<u>Article NCAm.9</u> : Emprise au sol.	35
<u>Article NCAm.10</u> : Hauteur des constructions.	35
<u>Article NCAm.11</u> : Aspect extérieur.	35
<u>Article NCAm.12</u> : Stationnement des véhicules.	35
<u>Article NCAm.13</u> : Espaces libres et plantations.	35
<b>Chapitre : 13</b>	<b>35</b>
<b>Zone NCF (Forêts)</b>	<b>35</b>
<u>Article NCF.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	35
<u>Article NCF.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	35
<u>Article NCF.3</u> : Accès et voirie.	36
<u>Article NCF.4</u> : Desserte par les réseaux.	36
<u>Article NCF.5</u> : Caractéristiques des terrains.	36
<u>Article NCF.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	36
<u>Article NCF.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	36
<u>Article NCF.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	36
<u>Article NCF.9</u> : Emprise au sol.	36
<u>Article NCF.10</u> : Hauteur des constructions.	36
<u>Article NCF.11</u> : Aspect extérieur.	36
<u>Article NCF.12</u> : Stationnement des véhicules.	36
<u>Article NCF.13</u> : Espaces libres et plantations.	36
<b>Chapitre : 14</b>	<b>36</b>
<b>Zone NDa (archéologie)</b>	<b>36</b>
<u>Article NDa.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	36
<u>Article NDa.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	37
<u>Article NDa.3</u> : Accès et voirie.	37
<u>Article NDa.4</u> : Desserte par les réseaux.	37
<u>Article NDa.5</u> : Caractéristiques des terrains.	37
<u>Article NDa.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	37
<u>Article NDa.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	37
<u>Article NDa.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	37
<u>Article NDa.9</u> : Emprise au sol.	37
<u>Article NDa.10</u> : Hauteur des constructions.	37
<u>Article NDa.11</u> : Aspect extérieur.	37

<u>Article NDa.12</u> : Stationnement des véhicules.	37
<u>Article NDa.13</u> : Espaces libres et plantations.	37
<b>Chapitre : 15</b>	<b>37</b>
<b>Zone NDb (moyenne montagne)</b>	<b>37</b>
<u>Article NDb.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	38
<u>Article NDb.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	38
<u>Article NDb.3</u> : Accès et voirie.	38
<u>Article NDb.4</u> : Desserte par les réseaux.	38
<u>Article NDb.5</u> : Caractéristiques des terrains.	38
<u>Article NDb.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	38
<u>Article NDb.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	38
<u>Article NDb.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	38
<u>Article NDb.9</u> : Emprise au sol.	38
<u>Article NDb.10</u> : Hauteur des constructions.	38
<u>Article NDb.11</u> : Aspect extérieur.	39
<u>Article NDb.12</u> : Stationnement des véhicules.	39
<u>Article NDb.13</u> : Espaces libres et plantations.	39
<b>Chapitre : 16</b>	<b>39</b>
<b>Zone NDd (littoral)</b>	<b>39</b>
<u>Article NDd.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	39
<u>Article NDd.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	39
<u>Article NDd.3</u> : Accès et voirie.	39
<u>Article NDd.4</u> : Desserte par les réseaux.	39
<u>Article NDd.5</u> : Caractéristiques des terrains.	39
<u>Article NDd.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	39
<u>Article NDd.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	39
<u>Article NDd.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	40
<u>Article NDd.9</u> : Emprise au sol.	40
<u>Article NDd.10</u> : Hauteur des constructions.	40
<u>Article NDd.11</u> : Aspect extérieur.	40
<u>Article NDd.12</u> : Stationnement des véhicules.	40
<u>Article NDd.13</u> : Espaces libres et plantations.	40
<b>Chapitre : 17</b>	<b>40</b>
<b>Zone NDm (Motu)</b>	<b>40</b>
<u>Article NDm.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	40
<u>Article NDm.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	40
<u>Article NDm.3</u> : Accès et voirie.	40
<u>Article NDm.4</u> : Desserte par les réseaux.	40
<u>Article NDm.5</u> : Caractéristiques des terrains.	40
<u>Article NDm.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	41
<u>Article NDm.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.	41
<u>Article NDm.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	41
<u>Article NDm.9</u> : Emprise au sol.	41
<u>Article NDm.10</u> : Hauteur des constructions.	41
<u>Article NDm.11</u> : Aspect extérieur.	41
<u>Article NDm.12</u> : Stationnement des véhicules.	41
<u>Article NDm.13</u> : Espaces libres et plantations.	41
<b>Chapitre : 18</b>	<b>41</b>
<b>Zone NDF</b>	<b>41</b>
<b>(Zone de haute montagne)</b>	<b>41</b>
<u>Article NDF.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.	41
<u>Article NDF.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	41
<u>Article NDF.3</u> : Accès et voirie.	42
<u>Article NDF.4</u> : Desserte par les réseaux.	42
<u>Article NDF.5</u> : Caractéristiques des terrains.	42
<u>Article NDF.6</u> : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	42

<b><u>Article NDF.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.</b>	42
<b><u>Article NDF.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</b>	42
<b><u>Article NDF.9</u> : Emprise au sol.</b>	42
<b><u>Article NDF.10</u> : Hauteur des constructions.</b>	42
<b><u>Article NDF.11</u> : Aspect extérieur.</b>	42
<b><u>Article NDF.12</u> : Stationnement des véhicules.</b>	42
<b><u>Article NDF.13</u> :Espaces libres et plantations.</b>	42
<b>Chapitre : 19</b>	<b>42</b>
<b>Zone NRh</b>	<b>42</b>
<b>(Littoral exposé aux houles)</b>	<b>42</b>
<b><u>Article NRh.1</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis.</b>	42
<b><u>Article NRh.2</u> : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.</b>	42
<b><u>Article NRh.3</u> : Accès et voirie.</b>	43
<b><u>Article NRh.4</u> : Desserte par les réseaux.</b>	43
<b><u>Article NRh.5</u> : Caractéristiques des terrains.</b>	43
<b><u>Article NRh.6</u> : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.</b>	43
<b><u>Article NRh.7</u> : Implantation par rapport aux limites séparatives.</b>	43
<b><u>Article NRh.8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</b>	43
<b><u>Article NRh.9</u> : Emprise au sol.</b>	43
<b><u>Article NRh.10</u> : Hauteur des constructions.</b>	43
<b><u>Article NRh.11</u> : Aspect extérieur.</b>	43
<b><u>Article NRh.12</u> : Stationnement des véhicules.</b>	44
<b><u>Article NRh.13</u> : Espaces libres et plantations.</b>	44

# PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

## DE MOOREA-MAIAO

### REGLEMENT

#### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

##### Article 1 : Définition des termes techniques employés.

<u>Accès</u>	: point d'entrée des véhicules sur une propriété.
<u>Acrotère</u>	: élément vertical de toiture en bordure d'une toiture terrasse.
<u>Alignement</u>	: ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.
<u>Architecture Polynésienne</u>	: 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.
<u>Architecture tropicale</u>	: 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 ...).
<u>Bande de roulement</u>	: voir chaussée.
<u>Chaussée</u>	: zone de circulation des véhicules, piétons ou usagers de la voie.
<u>Clôture</u>	: ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.
<u>Construction</u>	: ensemble des éléments non horizontaux, mis en œuvre pour réaliser un ouvrage.
<u>Desserte</u>	: qui permet l'accès à une propriété.
<u>Distance</u>	: mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment
<u>Domaine public routier communal</u>	: ensemble des routes et voiries publiques communales.
<u>Domaine public routier territorial</u>	: ensemble des routes et voiries publiques territoriales.
<u>Domaine public fluvial</u>	: ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public maritime</u>	: ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public communal</u>	: ensemble des espaces publics qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.
<u>Domaine public territorial</u>	: ensemble des espaces publics qui sont propriétés du territoire et ouverts au public.
<u>Emprise au sol</u>	: voir surface construite.
<u>Emprise (voirie)</u>	: largeur maximale d'une voirie, comprenant la chaussée, les fossés, les accotements ...
<u>Etablissement classé</u>	: 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.
<u>Etablissement recevant du public (E.R.P.)</u>	: bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).
<u>Etage</u>	: ensemble des pièces situées à une altitude supérieure à celle du terrain.
<u>H</u>	: Hauteur d'une façade quelconque d'un bâtiment.
<u>H/2</u>	: moitié de la hauteur d'une façade d'un bâtiment.
<u>Ha et Hb</u>	: hauteur d'une façade d'un bâtiment A par rapport à un second bâtiment B sur un même terrain.
<u>Hauteur</u>	: dimension verticale d'une façade mesurée en son milieu (par tranche de 20 m), à l'aplomb de sa projection au sol.
<u>Hors œuvre</u>	: 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.



<u>Implantation</u>	: localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.
<u>Limite de propriété</u>	: ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.
<u>Morcellement</u>	: partage d'une propriété et création de nouvelles parcelles.
<u>Mur bahut</u>	: mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siège.
<u>Néant</u>	: est utilisé lorsqu'il n'y a pas de règle imposée.
<u>Niveau</u>	: 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.
<u>Partage</u>	: action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession.
<u>Prospect</u>	: distance imposée par l'administration entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain.
<u>Réseaux</u>	: ensemble des canalisations, lignes électriques, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
<u>Rez-de-chaussée</u>	: ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).
<u>Site propre</u>	: ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.
<u>Servitude</u>	: charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.
<u>Surface construite</u>	: 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).
<u>Toiture</u>	: ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.
<u>Urbain (es)</u>	: 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 au territoire de la commune de MOOREA-MAIAO.

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

#### **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 - Les règles de ce P.G.A. se substituent aux règles de tout plan d'aménagement ou d'urbanisme antérieurs applicables au même territoire.

3 - 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.

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

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

#### **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 création des accès et voiries ;
- les conditions de desserte par les réseaux ;
- les caractéristiques des parcellaires ;
- les servitudes et prescriptions diverses à respecter (alignement par rapport aux voies, aux limites, implantations des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement des véhicules, espaces libres et plantations).

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

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

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

- zone UB à densité urbaine moyenne pour le centre des communes associées et les quartiers périphériques ;
- zone UC, résidentielle mais située hors de l'agglomération ;
- zone UD, d'habitat diffus dans un espace à dominante agricole ;
- secteurs d'équipement UE qui permettent l'implantation d'infrastructures publiques ;
- zone NCEc, destinée à protéger les captages d'eau qui alimentent le réseau communal ;

- zone NCEf, destinée à protéger les forages d'eau qui alimentent le réseau communal ;
  - secteur US, destiné à favoriser la création d'industries et d'entreprises au travers de trois zones industrielles ;
  - zones UT, zones touristiques protégées destinées à protéger les sites à fort potentiel touristique ;
  - 1) - zone UTb, destinée à favoriser le maintien des établissements existants et le développement d'activités liées au secteur du tourisme ;
  - 2) - zone UTc, destinée à favoriser l'implantation d'unités hôtelières d'envergure ou d'équipements de loisirs sur des sites majeurs ;
  - 3) - zone UTt, destinée à favoriser le développement d'un golf et d'unités hôtelières de standing dans le secteur du lac de Temae ;
  - zone NCA, destinée au développement de l'agriculture en permettant aux agriculteurs, à leur famille et aux propriétaires d'y développer leur habitat ;
  - zone NCAm, destinée au développement sur l'île de Maiao de l'agriculture en permettant aux agriculteurs, à leur famille et aux propriétaires d'y développer leur habitat ;
  - zone NCF, destinée à protéger et développer la mise en place d'un massif forestier ;
  - zone ND, dite de site protégé ;
  - 1) - zone NDa, sites historiques ;
  - 2) - zone NDb, située en moyenne montagne entre les zones urbaines et les zones inexploitable ;
  - 3) - zone NDd, constituée des terrains inconstructibles implantés sur le littoral ;
  - 4) - zone NDm, constituée des motu ;
  - zone NDF, située en haute montagne, protégeant ces espaces au titre de la conservation du paysage ;
  - zone NRh, implantée sur le littoral où les risques de houles et de montées des eaux sont importants.
- 4 - Figurent également sur le plan des emprises réservées, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, la liste des emplacements étant portée sur les plans n°614-2a, 614-2b, 614-2c, 614-2d, 614-2e, 614-2f, 614-2g et 614-2h réalisés à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>.

#### **Article 5 : Adaptations mineures.**

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

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.

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

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

#### **Article 7 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.**

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

Dans l'attente de sa mise au point, toute mise en place est 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 Moorea-Maiao est composé de vingt (20) pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- pièce n°1, Rapport de présentation ;
- pièce n°2, Règlement ;
- pièce n°3, Plan de zonage n°614 de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/20 000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°4, Plan de zonage n°614-1a, commune associée de Afareaitu, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°5, Plan des emprises réservées n°614-2a, commune associée de Afareaitu, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°6, Plan de zonage n°614-1b, commune associée de Teavaro, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°7, Plan des emprises réservées n°614-2b, commune associée de Teavaro, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°8, Plan des servitudes n°614-3b, commune associée de Teavaro, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°9, Plan de zonage n°614-1c, commune associée de Paopao, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°10, Plan des emprises réservées n°614-2c, commune associée de Paopao, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°11, Plan de zonage n°614-1d, commune associée de Papetoai, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°12, Plan des emprises réservées n°614-2d, commune associée de Papetoai, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°13, Plan de zonage n°614-1e, communes associées de Papetoai et Paopao, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°14, Plan des emprises réservées n°614-2e, communes associées de Papetoai et Paopao, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°15, Plan de zonage n°614-1f, commune associée de Haapiti nord, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°16, Plan des emprises réservées n°614-2f, commune associée de Haapiti nord, éch. 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°17, Plan de zonage n°614-1g, commune associée de Haapiti sud, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°18, Plan des emprises réservées n°614-2g, commune associée de Haapiti sud, échelle 1/5000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°19, Plan de zonage n°614-1h, commune associée de Maiao, échelle 1/20000<sup>ème</sup> ;
- pièce n°20, Plan des emprises réservées n°614-2h, commune associée de Maiao, échelle 1/20000<sup>ème</sup>.

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

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

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

**Collecte des eaux de ruissellement (égout) :**

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

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

**Fossés :**

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

**Trottoirs :**

L'aménagement de trottoirs le long des itinéraires fréquentés régulièrement par des enfants (près des écoles) et des piétons est obligatoire. La largeur de ces voies spécialisées (trottoirs) est généralement de 3,00 m. La mise en place de mobilier urbain est obligatoire le long des itinéraires les plus fréquentés par des piétons (bancs, poubelles, éclairage ...).

**Bande de roulement :**

Le gabarit retenu pour définir l'emprise de la bande de roulement d'un véhicule ordinaire est fixé à 2,50 mètres pour un faible trafic à 3,00 mètres pour un trafic moyen et à 3,50 mètres pour une circulation intense (ou de camion), avec une présence répétée de vélos ou de piétons sans site propre (secteur d'agglomération ou route bordée de places de stationnement).

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

**Aménagement des voies :**

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

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

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

**Tableau 1 : normalisation des voiries et des équipements annexes, commune de MOOREA-MAIAO.**

Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
<b>Voies territoriales</b>	R. de C. en agglomération ou à proximité des écoles	18 mètres	7,00 m	3,00 m	2,50 m
	Route de ceinture	15 mètres	7,00 m	3,00 m	2,50 m
	Route de ceinture	12 mètres	6,00 m	•	•
	Route traversière RT23, (Paopao-Opunohu) et 20 mètres	12 mètres	6,00 m	•	•
	Route du belvédère, RT24	12 mètres	6,00 m	•	•
<b>Voies communales</b>	Route d'urbanisation des quartiers existants	6 mètres	5,00 m	•	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	8 mètres	6,00 m	1,00 m	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	10 mètres	6,00 m	2,00 m	•
	Route d'urbanisation des quartiers existants	12 mètres	6,00 m	3,00 m	•
Responsabilité	Dénomination	Emprise	Emprise minimale Bande de roulement	Trottoir	Stationnement
<b>Voies privées</b>	un à 5 logements	5 mètres	3,50 m	•	•
	5 à 10 logements	8 mètres	6,00 m	•	•
	10 à 20 logements	10 mètres	6,00 m	•	•
	20 à 50 logements	12 mètres	7,00 m	•	•
<b>Voies diverses</b>	Chemin d'exploitation	8 mètres	4 mètres		
	Chemins ruraux	8 mètres	5 mètres	•	•
	Sentiers de randonnées	2 mètres	•	•	•
	Accès à la mer	3 mètres	•	•	•

**Note :** Pour des opérations de desserte de plus de cinquante logements, l'aménagement des voies prend

compte de l'ensemble des trafics susceptibles d'emprunter l'itinéraire. L'emprise est alors être

augmentée en fonction du gabarit des différentes voies à intégrer dans le profil en travers de la voie.

**Article 10 : Stationnement.**

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

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

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

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

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

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

**Normalisation des places de stationnement.**

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 m<sup>2</sup> 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 garages obligatoires, avec aires de manœuvre connexes, est déterminé en fonction des normes suivantes :

- deux places pour un logement ;
- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers ...)
- ;
- deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- une place pour trois chambres d'hôtel ;
- une place pour deux lits d'hospitalisation ;
- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises ;
- une place par classe dans les établissements scolaires plus trois places par établissement.

Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement soient utilisées en temps partagé si des établissements

riverains d'un parking ont des horaires décalés et sous réserve de justifier d'accords négociés entre les propriétaires.

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

La conception des aires de stationnement doit intégrer la mise en place d'arbres 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 sont pourvus de boîtes aux lettres conformes aux normes techniques, à raison d'une boîte aux lettres par logement ou local professionnel.

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

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

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

Pour les immeubles collectifs ou professionnels, les batteries de boîtes aux lettres sont implantées dans le hall d'entrée ou dans une pièce réservée au service du courrier dite « local postal » située au rez-de-chaussée. L'accès des installations est libre pour les 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 est identifiée dans tous les cas par une étiquette portant le nom de son titulaire et éventuellement des personnes hébergées.

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

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

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

**Article 13 : Servitudes.**

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

1) - Eau.

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

2) - Electricité.

Le long des réseaux publics de distribution ou de transport d'énergie est instaurée une servitude d'entretien et d'élagage d'une emprise de cinq (5,00 m) pour les réseaux aériens et de deux (2,00 m) pour

les réseaux souterrains de part et d'autre des installations.

3) Télécommunications.

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

**Article 14 : Ouvrages techniques d'intérêt public.**

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

Une étude d'impact spécifique à chaque installation est fournie à l'appui du dossier de demande de permis de travaux immobiliers.

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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

### Chapitre : 1

#### Zone UB (Zone urbaine)

##### Définition :

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

Dans les zones les plus commerçantes (Vaiare et Haapiti), elle offre un caractère urbain marqué par la présence de constructions en mitoyenneté avec galerie couverte sur le côté route de ceinture.

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

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

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

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

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

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit

par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

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

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

##### Eau :

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

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

##### Assainissement :

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

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

##### Eau pluviale :

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

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

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

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

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

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

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

##### Electricité et télécommunication :

L'ensemble des réseaux de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunication est

conçu le long des voies de desserte des quartiers dans les emprises réservées à cet effet.

**Eclairage :**

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>, 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 4 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

**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, 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 doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

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

Dans les secteurs de Vaiare et Haapiti, aux emplacements définis dans les plans des emprises réservées et périmètres de préemption, les constructions sont implantées à l'alignement sans recul possible sur toute la largeur de la parcelle.

**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  $D=H$ , 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.

Dans les secteurs de Vaiare et Haapiti, aux emplacements définis dans les plans des emprises

réservées et périmètres de préemption, le droit de s'implanter en limite de propriété est acquis d'office sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement pour toutes les constructions ayant une façade sur une voie publique. Pour des constructions à usage de parkings publics, ce droit est accordé sur la totalité de la parcelle.

En dehors de cette bande particulière, les constructions doivent s'implanter sauf accord négocié entre riverains à une distance D mesurée à l'aplomb du plan vertical des façades en fonction de leur hauteur H, suivant la formule  $D=H/2$ .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article UB.11 : Aspect extérieur.**

Les constructions ont un style et une architecture adaptés au climat tropical et bénéficient d'un

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

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

Dans les secteurs de Vaiare et Haapiti où l'implantation à l'alignement est obligatoire, les constructions donnant sur une voie ou un espace public comportent une galerie couverte d'une largeur de 3 mètres avec une hauteur libre de passage de 3,50 mètres sous poutres sur toute la façade.

Les points d'appui de la galerie sont limités et correspondent aux besoins techniques, ils sont conçus en retrait 0,20 mètre de l'alignement.

La largeur minimale de passage dans la galerie est de 2,50 mètres.

L'ouverture des portes d'accès aux magasins sont conçues pour ne pas débiter sur la galerie.

Le niveau de la galerie est continu par rapport aux niveaux des galeries riveraines et respecte les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite applicables sur le territoire.

L'usage des galeries couvertes pour un usage commercial permanent est interdit, de même que le dépôt et l'entreposage de containers, de machines, distributeurs ou de colis.

L'architecture générale des constructions de la zone devra s'inspirer du style tropical. Poteaux, frises, garde corps, parements des façades, égouts de toiture, formes, proportions et matériaux sont conçus et mis en œuvre en fonction de cet impératif.

Le rez-de-chaussée des constructions a un usage commercial en ce qui concerne sa façade donnant sur la galerie couverte.

Le premier étage des bâtiments, considéré comme "noble", est doté d'une coursive assurant une continuité entre les constructions.

Les garde corps sont ajourés, l'aménagement de bacs destinés à recevoir des plantations est accepté sous réserve de respecter l'harmonie de la façade.

Le débordement de la toiture au niveau de son égout est accepté dans la limite d'une emprise maximale de 1,20 mètre.

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

#### Clôtures :

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

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ;
- Implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la

limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;

- L'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- La construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- La construction de clôture opaque en limite de lagon est interdite.

La construction de murs antibruit est autorisée sous réserve de respecter un recul minimal 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 est assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées sauf si ces dernières sont aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

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

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

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

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

Dans les secteurs de Vaiare et Haapiti, les promoteurs déposent à l'appui de leur demande de permis de travaux immobiliers la représentation du projet de verdissement de la façade principale sur rue, ainsi que le plan masse paysager.

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 constructible. Ils sont totalement aménagés pour l'obtention de la conformité du lotissement.

La superficie minimale de ces espaces publics est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.



## Chapitre : 2

### Zone UC (Hors agglomération)

#### Définition :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'emprise des voies est conforme aux prescriptions techniques des voiries définies dans le Titre I, article 9 du présent règlement.

#### **Article UC.4 : Desserte par les réseaux.**

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

#### Eau :

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

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

#### Assainissement :

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

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

#### Eau pluviale :

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

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

#### Electricité et télécommunication :

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

#### Eclairage :

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

#### **Article UC.5 : Caractéristiques des terrains.**

Pour être constructible, un terrain issu d'un morcellement postérieur au présent règlement doit posséder une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>, 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 5 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article UC.11 : Aspect extérieur.**

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

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

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

**Clôtures :**

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

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ;
- Implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord

de la voie délivré par le service concerné.

L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;

- L'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- La construction de murs de clôtures est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- La construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

**Article UC.12 : Stationnement des véhicules.**

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

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

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

**Article UC.13 : Espaces libres et plantations.**

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

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

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 constructible, ils sont totalement réalisés pour l'obtention de la conformité du lotissement.

La superficie minimale de ces espaces publics est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

## Chapitre : 3

### Zone UD (Zone rurale)

#### Définition :

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

#### Article UD.1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis admis.

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

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

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

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

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

#### Article UD.3 : Accès et voirie.

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

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

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

#### Article UD.4 : Desserte par les réseaux.

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

##### Eau :

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

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

##### Assainissement :

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

##### Eau pluviale :

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

##### Electricité et télécommunication :

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

#### Article UD.5 : Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible, un terrain possède une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>, sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Il dispose en outre d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres et il est permis d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

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

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

#### Article UD.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la

formule  $D=H$ , avec un recul minimal de 4 mètres pour les limites séparatives.

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

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

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

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

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

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

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

**Article UD.11 : Aspect extérieur.**

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

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

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

**Clôtures :**

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

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

l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de murs reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;

- La construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

La construction de murs antibruit est autorisée sous réserve de respecter un recul minimal 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 UD.12 : Stationnement des véhicules.**

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

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

**Article UD.13 : Espaces libres et plantations.**

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

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

## Chapitre : 4

### Secteurs d'équipement - UE

**Définition :**

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

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

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

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

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

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

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

**Article UE.3 : Accès et voirie.**

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

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

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

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

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

**Eau :**

Le raccordement au réseau est obligatoire.

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

**Eau pluviale :**

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

**Assainissement :**

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

**Energie et télécommunication :**

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

**Eclairage :**

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

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

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

Néant.

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

Néant.

**Article UE.11 : Aspect extérieur.**

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

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

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

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

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

compatible avec l'image de nature recherchée dans l'aménagement des quartiers ;

- La construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

La construction de murs antibruit est autorisée sous réserve de respecter un recul minimal 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 UE.12 : Stationnement des véhicules.**

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

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

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

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

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

#### **Article UE.13 : Espaces libres et plantations.**

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

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

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

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

## **Chapitre : 5**

### **Zone NCEc (protection des captages)**

#### **Définition :**

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

#### **Article NCEc.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, traditionnelles ;
2. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;

3. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NCE.1 ;
4. - L'agriculture biologique sous réserve de limiter l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée, à distance du captage), dans le cadre du respect du programme de protection des eaux de surface ;
5. - La construction d'ouvrages techniques liés au captage de la source, à la mise en place des stations de pompage, de bassins et au réseau d'adduction d'eau de la commune.

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

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

1. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
2. - Les carrières, extractions de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCEc.1 ;
3. - Les défrichements et abattages de végétaux, la cueillette de toute espèce végétale, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ou de programme de lutte contre des pestes végétales ;
4. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit ;
5. - L'usage des propriétés à titre de pâturage pour des animaux domestiques et l'agriculture non biologique ;
6. - La pratique de l'agriculture en dehors d'un programme de gestion des engrais, insecticides et pesticides mis au point par le service du développement rural sous le contrôle du service d'hygiène ;
7. - L'enfouissement ou le dépôt de déchets solides, liquides ou organiques de quelque origine que ce soit.

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

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

#### **Article NCEc.4 : Desserte par les réseaux.**

Néant.

#### **Article NCEc.5 : Caractéristiques des terrains.**

Néant.

#### **Article NCEc.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Néant.

#### **Article NCEc.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

**Article NCEc.11 : Aspect extérieur.**

Néant.

**Article NCEc.12 : Stationnement des véhicules.**

Néant.

**Article NCEc.13 : Espaces libres et plantations.**

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

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

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

**Chapitre : 6****Zone NCEf (protection des forages)****Définition :**

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

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

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

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

7. - La construction d'ouvrages techniques liés au captage de la source, à la mise en place des stationnement de pompage, de bassins et au réseau d'adduction d'eau de la commune.

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

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

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

**Article NCEf.3 : Accès et voirie.**

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

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

Néant.

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

Pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>, sous réserve de respecter les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement.

Il devra en outre disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article NCEf.11 : Aspect extérieur.**

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

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

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

**Clôtures :**

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

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ;
- Implantation des clôtures à claires-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;

- L'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- La construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de mur reçoit un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- La construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

**Article NCEf.12 : Stationnement des véhicules.**

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

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

**Article NCEf.13 : Espaces libres et plantations.**

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

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

## Chapitre : 7

### Zone US (Activités)

**Définition :**

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

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

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

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



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

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

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

**Article US.3 : Accès et voirie.**

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

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

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

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

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

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

**Eau :**

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

**Assainissement :**

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

**Electricité et télécommunication :**

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

**Eclairage :**

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

**Eau pluviale et de ruissellement :**

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

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

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

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

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

Les terrains constructibles ont une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> et doivent permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre, leur largeur minimale sur voie sera de 10 mètres.

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

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

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

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

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

Des accords de contiguïté pourront être négociés entre riverains, sous réserve de la compatibilité des projets par rapport aux règles de sécurité liées au type de l'activité.

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

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

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

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

Néant.

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

Néant.

**Article US.11 : Aspect extérieur.**

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

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

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

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

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

#### **Article US.12 : Stationnement des véhicules.**

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

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

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

#### **Article US.13 : Espaces libres et plantations.**

Les espaces libres de toute utilisation sont régulièrement entretenus.

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

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

## **Chapitre : 8**

### **Zone UTb**

#### **Définition :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article UTb.4 : Desserte par les réseaux.**

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

#### **Eau :**

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

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

**Assainissement :**

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

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

**Eau pluviale :**

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

**Electricité et télécommunication :**

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

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

**Eclairage :**

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

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

Les terrains constructibles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- superficie minimale 1000 m<sup>2</sup> ;
- largeur minimale sur voie de 10 mètres ;
- inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions comporte un seul niveau (hors sol).

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

**Article UTb.11 : Aspect extérieur.**

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

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

**Style polynésien :**

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

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

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

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

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

**Style tropical :**

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

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

**Clôtures :**

Les clôtures donnant sur des voies ou espaces publics sont constituées de haies vives, de grillages, de grillages sur soubassement ou de murs à claire-voies et doivent répondre aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claire-voies 2 mètres, y compris le mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ;
- Implantation des clôtures à claire-voies et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par le service concerné. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation de l'ouvrage ;

- L'implantation des portails d'accès pour les voitures se fait en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- La construction de murs de clôture est autorisée en limites séparatives de propriétés privées au-delà d'une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voirie ou du domaine public, ce type de murs devra recevoir un traitement de surface compatible avec l'image de nature recherché dans l'aménagement des quartiers ;
- La construction de clôtures opaques en limite de lagon est interdite.

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

#### **Article UTb.12 : Stationnement des véhicules.**

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

Ces dispositions sont cumulatives et concernent les véhicules automobiles légers.

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

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

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

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

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

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

#### **Article UTb.13 : Espaces libres et plantations.**

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

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

## **Chapitre : 9**

### **Zone UTc (sites majeurs)**

#### **Définition :**

La zone UTc regroupe les principaux sites de développement des activités touristiques capables

d'accueillir des unités hôtelières de standing et les équipements de loisirs liés à la grande hôtellerie dans la commune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article UTc.4 : Desserte par les réseaux.**

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

##### Eau :

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

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

##### Assainissement :

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

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

##### Eau pluviale :

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

##### Electricité et télécommunication :

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

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

##### Eclairage :

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

#### **Article UTc.5 : Caractéristiques des terrains.**

Les terrains constructibles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- superficie minimale 5000 m<sup>2</sup> pour l'implantation d'unités hôtelières de standing ;

- superficie minimale 1000 m<sup>2</sup> pour l'implantation de logements des propriétaires fonciers ;

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

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

#### **Article UTc.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

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

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

#### **Article UTc.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.**

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

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

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

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

#### **Article UTc.9 : Emprise au sol.**

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

#### **Article UTc.10 : Hauteur des constructions.**

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

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

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

#### **Article UTc.11 : Aspect extérieur.**

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

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

**Style polynésien :**

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

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

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

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

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

**Style tropical :**

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

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

**Clôtures :**

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

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

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

**Article UTc.12 : Stationnement des véhicules.**

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

Ces dispositions sont cumulatives et concernent les véhicules automobiles légers.

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

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

Le stationnement des véhicules à deux roues est prévu.

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

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

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

**Article UTc.13 : Espaces libres et plantations.**

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

La totalité des talus créés lors de l'aménagement des sites doit être conçue pour une repousse rapide de la végétation sur les sols mis à nu.

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

**Chapitre : 10****Zone UTt (zone de Temae)****Définition :**

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

Retenue pour ses potentialités, son environnement et la qualité de ses paysages, elle doit permettre de développer l'implantation d'un golf international bordé d'établissements hôteliers et de divers programmes immobiliers qui lui seraient liés.

L'aménagement global du site est ici un préalable à tout projet d'aménagement car la nature du sol et l'importance des travaux à réaliser ne sont concevables que dans le cadre d'un projet global.

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

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

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

1. - Les hôtels classés ou résidences hôtelières de standing, d'une capacité minimale de 60 chambres ;
2. - Les équipements de loisirs liés à l'activité touristique ;

3. - Les logements nécessaires à l'entretien à l'exploitation et au gardiennage des propriétés, des installations touristiques ou de loisirs ;
4. - Les activités agricoles ne nécessitant pas d'infrastructures ou de constructions ;
5. - La construction de villas de standings, dans le cadre de lotissements résidentiels ;
6. - L'aménagement de parcs à thèmes liés au tourisme ou aux activités de plein air ;
7. - La construction et la mise en place de parcours de golf ainsi que les diverses constructions et équipements techniques qui y seraient liés.

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

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

1. - Les élevages industriels ;
2. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
3. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion ;
4. - Les installations industrielles ou artisanales classées en dehors de celles liées à l'exploitation d'unités hôtelières ;
5. - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de caravanes ou de campeurs ;
6. - La création de nouvelles parcelles non à l'usage de voirie, à l'implantation d'équipements de réseaux ou non destinés à l'agrandissement de terrains existants, qui ne respecterait pas les dispositions de l'article UTt5 ;
7. - Le remblaiement des zones marécageuses à partir de déchets industriels ou ménagers.

**Article UTt.3 : Accès et voirie.**

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

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

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

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

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

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

La mise en place de revêtement est obligatoire pour toutes les bandes de roulement dont la pente est

supérieure à 8% et pour toutes les voiries de desserte des hôtels ou restaurants.

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

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

**Eau :**

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

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

**Assainissement :**

Toute construction ou installation est reliée, suivant les règles de l'art, au réseau public lorsqu'il existe ou existera. Le traitement des effluents est conçu sur la base d'un schéma global pour la zone le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

**Eau pluviale :**

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

**Electricité et télécommunication :**

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

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

**Eclairage :**

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

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

Les terrains constructibles présentent les caractéristiques suivantes :

- superficie minimale 20 000 m<sup>2</sup> pour l'implantation d'unités hôtelières ;
- superficie minimale 2000 m<sup>2</sup> pour l'implantation d'unités d'habitations dans des lotissements résidentiels ;
- largeur minimale sur voie de 10 mètres ;
- inscription d'un cercle de 50 mètres de diamètre pour les unités hôtelières.

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

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

L'implantation des bâtiments à usage public s'effectue sans règle minimale de reculs par rapport au domaine public maritime.

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

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

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

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

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

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

L'emprise maximale au sol des bâtiments implantés sur une même parcelle doit être inférieure 30% afin de maintenir le caractère paysager et vert des espaces non bâtis.

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

Les constructions implantées en bordure du littoral (sur une profondeur de 30 m) comportent un seul niveau.

En dehors de cette emprise, les constructions sont à deux niveaux hors sol, avec des possibilités de créer un troisième niveau sous réserve que le troisième niveau soit l'extension naturelle de l'activité principale implantée aux niveaux inférieurs.

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est fixé à deux (2) soit R+1 pour les bâtiments implantés côté montagne de la route de ceinture.

**Article UTt.11 : Aspect extérieur.**

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

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

**Style polynésien :**

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

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

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

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

**Style tropical :**

Pour les établissements conçus dans ce style, il est obligatoire d'utiliser soit de la tôle ondulée, des tuiles de bois naturel, massives ou des tuiles en terre cuite, la pente minimale des toitures est fixée à 25%.

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

**Article UTt.12 : Stationnement des véhicules.**

L'aménagement de places de stationnement destinées à la clientèle, aux employés, aux véhicules

de livraison et d'une manière générale au bon fonctionnement des établissements est obligatoire.

Ces dispositions sont cumulatives et concernent les véhicules automobiles légers.

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

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

Le stationnement des véhicules à deux roues est prévu.

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

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

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

**Article UTt.13 : Espaces libres et plantations.**

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

La totalité des talus créés lors de l'aménagement des sites sont conçues pour une repousse rapide de la végétation sur les sols mis à nu.

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

## Chapitre : 11

### Zone NCA

**Définition :**

La zone NCA est destinée à favoriser l'implantation des agriculteurs par une protection des terres contre une trop forte urbanisation. Toutefois les propriétaires et leur famille peuvent s'ils le souhaitent obtenir le droit d'y résider et d'y construire leur habitation personnelle sous réserve de respecter le caractère agricole de la zone.

**Article NCA.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 vocation agricole
2. - Les constructions à vocation touristique ;
3. Les constructions à usage d'habitat destinées aux propriétaires et à leur famille ;
4. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
5. - Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liés aux télécommunications, aux réseaux d'eau potable ;



6. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
7. - Les travaux de terrassements liés à la mise en place et à l'entretien des routes liées à l'exploitation des terres agricoles et/ou de la zone forestière, à l'exploitation des ressources minérales ;
8. - Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
9. - Pour la zone agricole de Opunohu, les constructions ou ouvrages liés et nécessaires aux installations existantes tels que les élevages aquacoles ou d'enseignement (E.P.H.E.).

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

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

1. - Les lotissements autres que agricole ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non sans rapport avec l'agriculture ou la filière agro-alimentaire ou l'exploitation de roches massives ;
3. - Le stationnement de caravanes ;
4. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
5. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation agricole ;
6. - L'usage d'habitation à titre locatif ;
7. - Le prélèvement de matériaux en rivière ;
8. - Les constructions qui sont implantées sur des terrains desservis en dessous des conditions minimales d'accès de la zone ou qui ne répondent pas par leur emprise, leur forme ou leur vocation à l'usage de la construction ;
9. - L'implantation d'élevages (classés ou non) côté mer de la route de ceinture ;
10. - Pour la zone agricole de Opunohu, toutes les constructions (bâtiment d'exploitation, serre, habitat des exploitants) à l'exception de celles visées à l'article NCA.1, numéros 2, 4,5, 8 et 9.

**Article NCA.3 : Accès et voirie.**

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

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

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

La desserte des parcelles destinées à recevoir des constructions est assurée par des chemins carrossables. Les voies en impasse de plus de 100

mètres de linéaire comportent une aire de retournement des véhicules en dehors des parties clôturées des propriétés.

La nature des sols des routes d'accès aux bâtiments à usage d'habitat doit garantir le passage des véhicules. La pose de revêtement est obligatoire en cas d'utilisation permanente et intensive, incompatible avec la tenue des sols.

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

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

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

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

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

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

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie devra être au moins égale à 1500 m<sup>2</sup>.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=Ha+Hb$ , ou respecter un recul minimal de 6 mètres entre bâtiments techniques et 15 mètres avec un bâtiment à usage d'habitat.

Cette distance est destinée à assurer une distance minimale d'isolement en cas d'incendie et à favoriser le confort des bâtiments à usage d'habitat.

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

Néant.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

**Article NCA.11 : Aspect extérieur.**

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

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

**Article NCA.12 : Stationnement des véhicules.**

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

**Article NCA.13 : Espaces libres et plantations.**

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

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

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

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

## Chapitre : 12

### Zone NCAM

#### (zone agricole de Maiao)

**Définition :**

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

**Article NCAM.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 vocation agricole ;
2. - Les constructions à usage d'habitat destinées aux propriétaires et à leur famille à condition que le terrain soit situé dans la zone desservie par le réseau téléphonique (secteur du village) ;
3. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
4. - Les constructions, ouvrages de transport d'énergie ou liées aux télécommunications ;
5. - Les travaux de terrassements liés à la mise en place et à l'entretien des routes liées à l'exploitation des terres agricoles, à l'exploitation des ressources naturelles ;
6. - Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques.

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

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

1. - Les lotissements autres que agricole ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non sans rapport avec l'agriculture, la filière agro-alimentaire, l'exploitation de roches massives ou les besoins de la collectivité ;
3. - Le stationnement de caravanes ;
4. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
5. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation agricole ;
6. - Les campings, pensions de famille et les hôtels ;
7. - Les constructions qui sont implantées sur des terrains desservis en dessous des conditions minimales d'accès de la zone ou qui ne répondent pas par leur emprise, leur forme ou leur vocation à l'usage de la construction.

**Article NCAM.3 : Accès et voirie.**

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

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

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

La desserte des parcelles destinées à recevoir des constructions est assurée par des chemins d'une emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse de plus de 100 mètres de linéaire comportent une aire de retournement des véhicules en dehors des parties clôturées des propriétés.

La nature des sols des routes d'accès à des bâtiments garantit le passage des véhicules en toute saison.

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

Toutes les constructions implantées dans cette zone sont autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement, dans la mesure où les réseaux publics sont inexistantes.

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

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

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

Néant.

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

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

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.

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

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=H_a+H_b$ , ou respecter un recul minimal de 6 mètres entre bâtiments techniques et 15 mètres avec un bâtiment à usage d'habitat.

Cette distance est destinée à assurer une distance minimale d'isolement en cas d'incendie et à favoriser le confort des bâtiments à usage d'habitat.

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

Néant.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

**Article NCAm.11 : Aspect extérieur.**

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

**Article NCAm.12 : Stationnement des véhicules.**

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

**Article NCAm.13 : Espaces libres et plantations.**

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

Toute opération de défrichages, d'abattages d'arbres est soumise à autorisation préalable de la section eaux et forêt du service du développement rural ou à son représentant sur l'île.

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

## Chapitre : 13

### Zone NCF (Forêts)

**Définition :**

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

**Article NCF.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, archéologique, traditionnelles ;
2. - Les constructions liées à la création d'activités touristiques (hébergement limité à 20 unités) dans le cadre d'un développement d'annexes d'établissements implantés en zone urbanisée ou de refuges pour randonneurs ;
3. - Les constructions ou ouvrages de transport d'énergie ;
4. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunications et de télévision ;
5. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
6. - Les travaux de terrassements liés à la mise en place et à l'entretien des routes d'exploitation des terres agricoles et/ou de la forêt ;
7. - Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ou touristiques ;
8. - Les carrières et extractions de matériaux, sous réserve que le caractère premier de la zone ne soit pas affecté par l'exploitation.

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

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

1. - Les lotissements de toute nature ;

2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non en dehors de ceux liés aux établissements autorisés à l'article NCF.1 ;
3. - Le stationnement de caravanes ;
4. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
5. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site dans le cadre d'une exploitation forestière ;
6. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit.

**Article NCF.3 : Accès et voirie.**

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

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

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

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

La zone NCF est destinée à la valorisation du massif forestier, qu'il soit naturel ou issu de plantations. Elle est située hors des zones de desserte par les réseaux publics (eau et électricité).

Toutes les constructions implantées dans cette zone sont autonomes en matière d'énergie, d'alimentation en eau et en assainissement.

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

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

Les parcelles destinées à la construction ont une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup>. Les parcelles doivent en outre permettre l'inscription d'un cercle de 30 mètres de diamètre.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites de propriété.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=H$ , avec un recul minimal de 10 mètres.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=H_a+H_b$ , avec un recul minimal de 15 m.

Une distance minimale est laissée en fonction de la nature des établissements et des nécessités de

services notamment en matière de lutte contre l'incendie, elle est déterminée en fonction du niveau des risques.

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

Néant.

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

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

**Article NCF.11 : Aspect extérieur.**

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

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

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

Les clôtures non agricoles sont constituées de haies vives.

**Article NCF.12 : Stationnement des véhicules.**

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

**Article NCF.13 : Espaces libres et plantations.**

L'ensemble de la zone est dédié à la sylviculture.

Toute opération de défrichages, d'abattages d'arbres est soumise à autorisation préalable.

L'ensemble de ces autorisations est géré dans le cadre d'un programme d'exploitation de la ressource par la section eaux et forêt du service du développement rural.

## Chapitre : 14

### Zone NDa (archéologie)

**Définition :**

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

**Article NDa.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, traditionnelles ;
2. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
3. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NDa.1 ;

4. - L'agriculture sous réserve de limiter les terrassements et l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée, à distance des zones historiques), dans le cadre du respect du programme de conservation des vestiges ;
5. - Les constructions liées à l'aménagement des sites et à l'accueil des visiteurs ;
6. - Le maintien des constructions existantes et leur entretien ;
7. - Les constructions ou ouvrages techniques liés aux réseaux publics et à leur exploitation.

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

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

1. - La pratique du feu à proximité des vestiges archéologiques ;
2. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
3. - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDa.1 ;
4. - Les défrichements et abattages d'arbres et arbustes, la cueillette de toute espèce végétale, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site ou de programme de lutte contre des pestes végétales ;
5. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit ;
6. - L'usage des propriétés à titre de pâturage pour des animaux domestiques et l'agriculture sous toutes ses formes à proximité des vestiges archéologiques ;
7. - La pose et l'exploitation de pylônes, de lignes aériennes de transport d'énergie ;
8. - L'usage et l'accès de véhicules à moteur à proximité des sites archéologiques, sauf autorisation exceptionnelle dans le cadre défini à l'article NDa.1.

**Article NDa.3 : Accès et voirie.**

L'ensemble des chemins et sentiers existants sont maintenus à l'état, naturel sans revêtement. Toutes dispositions sont être prises pour limiter l'érosion des sols.

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

La zone NDa étant destinée à la conservation d'un site naturel et historique, la mise en place de réseaux aériens y est interdite.

Les constructions existantes sont alimentées par des réseaux souterrains, implantés suivant les directives des responsables archéologiques du site.

Les réseaux aériens déjà implantés sont progressivement enterrés, ainsi que sur une distance de 100 mètres de part et d'autre des limites d'emprise de la zone.

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

En dehors des zones historiques, les parcelles constructibles ont une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup>.

Les terrains issus d'un morcellement réalisé avant le 21 décembre 1995 sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

**Article NDa.11 : Aspect extérieur.**

Les constructions à caractère historique sont réalisées à partir de matériaux traditionnels. L'emploi du pandanus ou du niau est obligatoire pour la réalisation des couvertures des bâtiments.

Pour les constructions, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites archéologiques et à l'intégrité du paysage.

**Article NDa.12 : Stationnement des véhicules.**

Néant.

**Article NDa.13 : Espaces libres et plantations.**

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

Toute intervention dans cette zone devra recevoir l'accord des autorités communales et scientifiques <sup>1</sup>(C.P.S.H.) chargées de la gestion et du contrôle des programmes autorisés.

## Chapitre : 15

### Zone NDb (moyenne montagne)

**Définition :**

La zone NDb est constituée des terrains implantés en moyenne montagne au dessus des zones

<sup>1</sup> C.P.S.H. : Centre Polynésien des Sciences Humaines.

habitables et en dessous de la zone de haute montagne.

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

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

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

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

1. - Les constructions à caractère culturel ou archéologique, traditionnelles ;
2. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'exploitation de réseaux de télécommunications et de télévision et à l'agriculture ;
3. - Les constructions à usage touristique et leurs annexes, les ouvrages de transport d'énergie ;
4. - Les travaux d'aménagement de sentiers piétonniers de randonnées ;
5. - Les prélèvements de matériaux dans le cadre de l'exploitation de carrières de roches massives ;
6. - Les travaux de terrassements liés aux ouvrages décrits aux articles NDb.1 ;
7. - L'agriculture sous réserve de limiter les terrassements et l'activité agricole aux sites les plus favorables (pente limitée), dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;
8. - L'usage des locaux mis à disposition des randonneurs dans les conditions normales d'utilisation ;
9. - Le maintien de l'habitat préexistant.

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

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

1. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non, en dehors de ceux liés à l'exploitation des ressources naturelles ;
2. - Le stationnement de caravanes ;
3. - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
4. - Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDb.1 ;
5. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
6. - L'usage d'habitation de façon permanente sous toutes ses formes, à l'exception de celles autorisées à l'article NDb.1.

**Article NDb.3 : Accès et voirie.**

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

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

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

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 NDb.4 : Desserte par les réseaux.**

La zone NDb est destinée à la conservation de sites naturels tout en permettant une activité humaine limitée.

Elle est située hors des zones desservies par les réseaux publics, les constructions autorisées sont équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène territoriales et leurs conditions d'utilisations. L'ensemble de ces réseaux est conçu en souterrain.

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

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

Les parcelles devront en outre permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule D=H. Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites des chemins et sentiers.

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

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

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

Pour toutes constructions de quelque nature que ce soit, le recul entre constructions sur une même propriété est égal à la somme des prospects de chaque bâtiment, avec une distance minimale de 15 mètres.

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

Néant.

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

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

**Article NDb.11 : Aspect extérieur.**

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

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

Les constructions liées à des activités agricoles ou industrielles sont soumises à des prescriptions spéciales en ce qui concerne leur situation, leur volume, l'aspect, la coloration de leurs éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

Les clôtures sont constituées de haies vives à l'exception de celles destinées à la clôture des espaces réservés aux élevages d'animaux qui sont constituées de barbelés ou de grillages.

**Article NDb.12 : Stationnement des véhicules.**

Néant.

**Article NDb.13 : Espaces libres et plantations.**

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

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

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

Les demandes d'exploitation des ressources naturelles (minéraux, bois) sont accompagnées de programmes de remise en état des lieux et de plantation.

**Chapitre : 16****Zone NDd (littoral)****Définition :**

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

Situées entre la route de ceinture et le lagon (domaine public routier et domaine public maritime), les parcelles sont exposées aux fortes houles et sont de ce fait inondables. Elles sont toutes inconstructibles au regard de la réglementation existante, car trop petites et ne peuvent faire l'objet d'aménagement compte tenu des risques encourus en cas de montées des eaux.

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

**Article NDd.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, archéologique, traditionnel ou touristique ;
2. - Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
3. - Les constructions publiques liées à l'animation des sites touristiques ou à leur aménagement ;
4. - L'exploitation et l'entretien de la végétation existante au titre de la conservation et de l'entretien du paysage, dans le cadre d'un plan de gestion approuvé par les services du développement rural et du tourisme.

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

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

1. - Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NDd.1 ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. - L'aménagement de terrains de camping, et le stationnement de caravanes ;
4. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
5. - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol ;
6. - Les constructions à usage d'habitation et de restauration ;
7. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site.

**Article NDd.3 : Accès et voirie.**

Chaque parcelle dispose d'un seul accès à la route de ceinture, l'aménagement de celui-ci devra se faire suivant les indications du gestionnaire du réseau public la desservant.

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

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

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

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 450 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres des alignements définis par les services techniques compétents.

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule D=H, avec un recul minimal de 5 mètres.

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

Pour toutes constructions de quelque nature que ce soit, le recul entre constructions sur une même propriété est égal à la somme des prospects de chaque bâtiment, avec une distance minimale de 10 mètres.

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

Néant.

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

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

**Article NDd.11 : Aspect extérieur.**

Le style des constructions doit faire référence au style polynésien (forme et matériaux naturels en parement et toiture). La construction est soumise à des prescriptions spéciales en ce qui concerne sa situation, son volume, l'aspect, la coloration de ses éléments s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intégrité du paysage.

La mise en place de clôtures est interdite, seules sont acceptées les haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

**Article NDd.12 : Stationnement des véhicules.**

Les véhicules des visiteurs ou propriétaires doivent trouver sur les parcelles l'espace nécessaire à leur stationnement, l'aménagement de parkings publics est prévu pour les sites collectifs aménagés.

Les aires aménagées pour les parkings publics reçoivent un traitement de sol capable d'assurer la mise en place d'herbes garantissant à l'ensemble un aspect naturel.

**Article NDd.13 : Espaces libres et plantations.**

Naturellement boisée, la végétation y est conservée et protégée.

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

L'ensemble des autorisations d'abattage est géré dans le cadre d'un programme d'entretien et de maintien de la végétation existante, au titre de la conservation du paysage et de la protection du littoral contre l'érosion.

Toutes les opérations réalisées dans ces zones aux conditions de l'article NDd.1 s'accompagnent de plans de plantation des secteurs aménagés.

## Chapitre : 17

### Zone NDm (Motu)

**Définition :**

La zone NDm regroupe l'ensemble des îlots de la commune. Elle a pour objectif de limiter l'urbanisation de ces terrains jugés dangereux en cas de montée des eaux et fragiles en cas d'urbanisation

intensive. La réglementation proposée reste celle déjà en vigueur.

**Article NDm.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, archéologique, traditionnel ou touristique ;
2. - Les travaux de terrassements liés à la restauration et à l'aménagement des sites archéologiques ;
3. - Les constructions publiques liées à l'animation des sites touristiques ou à leur aménagement ;
4. - L'habitat pour les propriétaires, sous conditions ;
5. - L'exploitation et l'entretien de la végétation existante au titre de la conservation et de l'entretien du paysage, dans le cadre d'un plan de gestion approuvé par les services du développement rural et du tourisme.

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

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

1. - Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NDm.1 ;
2. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. - L'aménagement de terrains de camping, et le stationnement de caravanes ;
4. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
5. - Les carrières, extractions, les affouillements et exhaussements du sol ;
6. - Les lotissements de toute nature ;
7. - Les défrichements et abattages d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site.

**Article NDm.3 : Accès et voirie.**

Chaque projet doit justifier d'un accès permanent à partir d'une propriété sur l'île principale elle-même accessible depuis la route de ceinture.

Lors du dépôt d'un permis de construire, les propriétaires prévoient l'aménagement sur l'île principale d'un espace technique destiné à recevoir les containers de ramassage des déchets par les services communaux. Cet aménagement est conçu sur une parcelle dont l'usage sera lié, de façon permanente et définitive, à la parcelle construite localisée sur le motu.

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

Néant.

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

Pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup>.



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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 15 mètres des alignements définis par les services techniques compétents (limite des plus hautes eaux).

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

Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule  $D=H$ , avec un recul minimal de 10 mètres.

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

Pour toutes constructions de quelque nature que ce soit, le recul entre constructions sur une même propriété est égal à la somme des prospects de chaque bâtiment, avec une distance minimale de 10 mètres.

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

La superficie maximale constructible par parcelle est de 10%.

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

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

**Article NDM.11 : Aspect extérieur.**

Le style des constructions fait référence au style polynésien (forme et matériaux naturels en parement et toiture).

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

La mise en place de clôtures est interdite, seules sont acceptées les haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

La conception des constructions se fait obligatoirement par des pilotis, d'une hauteur minimale de 1,20 mètre pour tous les bâtiments à usage d'habitat. Les bâtiments techniques ou annexes pourront être construits sur dalle, à une hauteur minimale de 30 cm du sol naturel.

**Article NDM.12 : Stationnement des véhicules.**

Les propriétaires doivent pouvoir justifier de la possibilité de stationner un véhicule sur l'île principale en dehors des emprises publiques.

**Article NDM.13 : Espaces libres et plantations.**

Naturellement boisée, la végétation y est conservée et protégée.

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

L'ensemble des autorisations d'abattage est géré dans le cadre d'un programme d'entretien et de maintien de la végétation existante, au titre de la

conservation du paysage et de la protection du littoral contre l'érosion.

Toutes les opérations réalisées dans ces zones aux conditions de l'article NDM.1 s'accompagnent de plans de plantation des secteurs aménagés.

**Chapitre : 18****Zone NDF****(Zone de haute montagne)****Définition :**

Il s'agit des forêts primaires coiffant les crêtes des montagnes de l'île de Moorea. Ce secteur a pour vocation de conserver l'état des lieux sans aucune construction ou activité.

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

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

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

**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 précédent ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

1. - Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
2. - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
3. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets ;
4. - Les carrières, extractions, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDF.1 ;
5. - Les défrichements et abattements d'arbres, en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
6. - L'usage d'habitation de façon permanente sous quelque forme que ce soit, à l'exception de celui prévu à l'article NDF.1 ;

7. - L'usage des propriétés à titre de pâturage pour des animaux domestiques.

**Article NDF.3 : Accès et voirie.**

Les chemins piétonniers et autres voies de circulation sont sans revêtement, ils permettent la circulation des randonneurs et autres utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité.

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

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

La zone NDF est située dans des zones hors des périmètres de distribution des réseaux publics. Les constructions autorisées sont équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène territoriales et leurs conditions d'utilisation. L'ensemble des réseaux est conçu en souterrain.

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

Est interdit le morcellement de terrain qui aboutirait à la création de parcelles non à l'usage de voirie, d'agrandissement de terrains existants ou destinés à l'implantation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, d'une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites des chemins et sentiers.

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

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

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

Pour toutes constructions de quelque nature que ce soit, le recul entre constructions sur une même propriété est égal à la somme des prospects de chaque bâtiment, avec une distance minimale de 15 mètres.

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

Néant.

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

Néant.

**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

sous réserve de mettre en place un matériau de toiture naturel (tuiles de bois brutes uniquement).

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

Les clôtures y sont interdites.

**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 forêts du service du développement rural.

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

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

## Chapitre : 19

### Zone NRh

#### (Littoral exposé aux houles)

**Définition :**

La zone littorale NRh est destinée à recevoir en priorité de l'habitat pavillonnaire. Les commerces et les activités complémentaires de l'habitat peuvent y être implantés, sous réserve de garder une échelle compatible avec l'intégrité du paysage depuis le lagon.

Soumises à des risques de submersion liés aux fortes houles et à la montée des eaux du lagon, les constructions implantées sur ces terrains font l'objet de mesures particulières assurant une protection des biens et des personnes.

**Article NRh.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, d'éducation ou de service ;
2. - Les constructions liées à une activité touristique ou de loisirs ;
3. - Les constructions ou ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
4. - Les travaux de terrassements ou de remblais, sous réserve que l'altitude maximale du terrain après travaux ne dépasse pas le niveau de la route de ceinture au droit de la propriété.

**Article NRh.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 NRh.1

précédent 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 établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. - L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
4. - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article NRh.1 ;
5. - L'implantation d'élevages industriels classés ou non ;
6. - L'implantation de logements collectifs ou en bande ;
7. - Les constructions à usage d'habitation dont les pièces habitables sont exposées à des risques de submersion.

**Article NRh.3 : Accès et voirie.**

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

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

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

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

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

**Eau :**

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

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

**Assainissement :**

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

**Eau pluviale :**

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

**Electricité et télécommunication :**

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

**Eclairage :**

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

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

Pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>, 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 5 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

Les terrains issus d'un morcellement antérieur au présent plan sont constructibles sous réserve de posséder une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup> et de disposer d'une façade sur voie d'une largeur minimale de 5 mètres, tout en permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

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

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

Un recul minimal de 5 m doit être respecté par rapport à la limite d'emprise du domaine public maritime.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article NRh.11 : Aspect extérieur.**

Les constructions ont un style et une architecture adaptés au climat tropical et bénéficier d'un traitement de qualité. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de

prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou si elle est jugée inadaptée par rapport aux risques naturels identifiés.

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

La construction de clôtures de quelques types que ce soit est interdite sur la façade côté lagon.

**Clôtures :**

Les clôtures seront uniquement constituées de haies vives, de grillages ou de murs à claires-voies et répondront aux normes suivantes :

- Hauteur maximale des haies vives et grillages, 2 mètres ;
- Hauteur maximale des clôtures à claires-voies 1,80 mètre, y compris le mur bahut dont la hauteur maximale est limitée à 0,60 m ;
- Implantation des murs et grillages le long des voies publiques ou privées, à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété ou de l'alignement du bord de la voie délivré par la Direction de l'Equipement ou les services municipaux. L'espace laissé libre est planté de végétaux pour permettre une dissimulation rapide de la construction ;
- L'implantation des portails d'accès pour les voitures est faite en recul pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la voie et pour ne pas entraver la circulation des piétons ;
- Les clôtures à claire-voie comporteront une surface opaque maximale égale à 50% de la surface totale (y compris le mur bahut et les piles).

**Article NRh.12 : Stationnement des véhicules.**

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

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

**Article NRh.13 : Espaces libres et plantations.**

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

L'aménagement de la propriété est conçu pour permettre à l'eau de ruissellement venue de l'amont de s'écouler jusqu'au lagon. Il est en particulier interdit de remblayer les terrains à une altitude supérieure à celle de la route de ceinture au droit de la propriété.