

## CHAPITRE 16 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAe

### Caractère de la zone

La zone NAe constitue une zone future de développement qui concerne des zones naturelles de plateaux et de planèzes non desservies et non équipées, situées dans la continuité du secteur de Te Maru Ata et du plateau Raumanu.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans les conditions fixées dans le présent règlement, à savoir via une procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), de lotissement, d'habitat groupé.

La zone NAe est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

La volonté est d'y maintenir un habitat résidentiel peu dense qui s'adapte au relief. Dans tous les cas, l'urbanisation doit correspondre à un aménagement cohérent intégrant l'ensemble des équipements, voiries et réseaux nécessaires aux besoins de la zone.

Dans la zone NAe, une grande vigilance est exigée quant aux conditions de terrassement pour limiter l'impact paysager mais également les conséquences du ruissellement sur le fonctionnement écologique des lagons particulièrement riches qui, en aval, caractérisent le littoral.

### ARTICLE NAe 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1. Définition des conditions d'aménagement dans l'ensemble de la zone NAe

Les opérations ci-dessous mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes.

Tout projet d'aménagement doit :

- s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble de l'unité foncière concernée ;
- comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ;
- faire l'objet d'une étude d'impact ;
- limiter les terrassements et favoriser les intégrations des constructions aux pentes naturelles des terrains ;
- être soumis pour validation au Conseil Municipal dans le souci d'une intégration satisfaisante avec le PGA.

#### 1.2. Occupations et utilisations admises

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

1.2.1. Les constructions de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NAe 2, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement global ;

1.2.2. Les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public ;

1.2.3. Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité de l'habitat ;

1.2.4. Les ouvrages techniques liés aux fonctionnements des services publics.

1.2.5. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

1.2.5.1 - Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère. Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire). La récupération des eaux pluviales sera assurée par un aménagement de type caniveau (voir croquis 1a en annexes) :

- D'une part en haut de talus
- D'autre part en pied des terrassements, au niveau des voies,

1.2.5.2 - Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (*voir croquis 1 en annexes*).

1.2.5.3 - Les terrassements de grande ampleur sont interdits pour l'inscription de constructions.

1.2.5.4 - Les terrassements devront permettre l'inscription du projet de construction et seront adaptés à ses spécificités, conformément à l'article 1.2.6.2 précédent.

1.2.5.5 - Les remblais produits n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres par rapport à la pente naturelle du terrain (*voir croquis NAe 1b en annexes*).

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

## ARTICLE NAe 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toute occupation et utilisation du sol qui rendrait ultérieurement le reste de la zone impropre à l'urbanisation ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les activités primaires et secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- Les entrepôts ou dépôts, classés ou non, ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place ;
- Les installations classées ne répondant pas aux critères de compatibilité avec la proximité de l'habitat ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte. ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux.

## ARTICLE NAe 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1 - Accès

- 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 le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

### 3.2 - Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Toutes les voiries desservant les lots doivent être obligatoirement revêtues et ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE NAe 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. L'opération d'aménagement devra être autonome quant à son alimentation en eau. Dans le cas d'un projet de lotissement privé, les travaux d'alimentation et de distribution en eau seront à la charge de l'opérateur.

#### 4.2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.3. Eaux pluviales

L'ensemble de la zone devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement imposerait des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire devront être prévus. Les ruisseaux et fossés traversant la zone devront être totalement maçonnés et régulièrement entretenus. Tout aménagement devra garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

#### 4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

#### 4.5. Eclairage

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

#### 4.6. Ordures ménagères

La création d'un point de regroupement afin de faciliter la collecte permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme d'aménagement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE NAe 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains seront conformes au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAe1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

### ARTICLE NAe 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAe1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

### ARTICLE NAe 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAe1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

## ARTICLE NAe 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAe1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

## ARTICLE NAe 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAe1 ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

A défaut de projet d'aménagement d'ensemble, de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou de lotissement, l'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder :

- dans le cas d'habitation individuelle : 30% de la superficie de la parcelle,
- dans le cas de l'artisanat : 50% de la superficie de la parcelle,
- dans le cas des équipements collectifs : néant,
- dans le cas des commerces, des bureaux et des services : 50% de la superficie de la parcelle.

## ARTICLE NAe 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition de la hauteur

**10.1.1** - La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

**10.1.2** - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés dans le dernier étage.

Est alors possible l'aménagement de niveaux supérieurs sous toiture ou son volume enveloppe formant un angle de 45° par rapport à celle-ci. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

### 10.2 - Hauteurs

**10.2.1** - La hauteur des constructions est limitée à un seul niveau et ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

**10.2.2** - Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 20% , sur justification du pétitionnaire :

- Il peut être admis l'aménagement d'un rez-de-chaussée bas ou d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas du terrain et la sous-face du plancher haut ne doit pas excéder 3 mètres (*voir croquis 5 en annexe*).
- Dans le cadre de cet aménagement, les rez-de-chaussée et sous-sol peuvent être affectés à tous usages.

## ARTICLE NAe 11. ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### 11.2. Façade

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### 11.3. Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Ou être constituées de toitures-terrasses d'une pente qui n'excède pas 5°.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit adaptée en conséquence.

### 11.4. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

## ARTICLE NAe 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales applicables

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.
- 12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.
- 12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### 12.2. Nombre de places stationnement

#### 12.2.2 - Stationnement automobile

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
    - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,

- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement pour deux lits d'hospitalisation ;
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe plus trois places de stationnement « administration » par établissement ;
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.

En outre, l'opération d'aménagement devra comprendre la réalisation de places de stationnement réservées aux visiteurs sur les emprises publiques à hauteur de 1 place minimum pour 5 logements.

Celles-ci pourront être réalisées soit le long de la voirie en dehors de l'emprise normale de desserte, soit regroupés sur des aires de stationnement. La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

### ARTICLE NAe 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces publics tels que place, parc, square... devront disposer d'un aménagement paysager recherché. L'ensemble de la voirie principale de desserte du quartier devra comprendre des arbres d'alignement placés sur les trottoirs. Ils devront garantir ainsi un ombrage des cheminements piétons.

13.2 - Les espaces non bâtis devront recevoir un traitement paysager permettant à la végétation de se développer. Celles-ci devront être fréquemment entretenues.

13.3 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé, devant respecter les dispositions suivantes :

- Pour la réalisation de lotissement à usage d'habitation, cette aire de jeux et de loisirs est définie de la manière suivante :
  - de 5 à 10 lots, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
  - de 11 à 20 lots, 800 m<sup>2</sup> minimum,
  - au-delà de 20 lots, N fois 800m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 lots, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

13.5 - A partir d'un seuil de 200 lots réalisés, il est réservé au minimum 8000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation d'équipements collectifs (parc urbain, école maternelle et/ou primaire...).

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note précisant de façon détaillée le contenu du programme doit être fourni.

## CHAPITRE 17 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAs

### Caractère de la zone

La zone NAs est une zone future de développement destinée à remplir une fonction économique de niveau structurant. Elle se situe dans la continuité des pôles d'activités de la Punaruu et est réservé essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales, des activités dites tertiaires et des installations liées à l'extraction de matériaux. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et maîtriser les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

Les principes d'aménagement ne peuvent être envisagés aujourd'hui sans un état des lieux précis des activités présentes dans la vallée et de leurs perspectives de développement.

La situation foncière complexe, et les travaux de remise en état des sites pressentis pour accueillir à moyen terme l'expansion de zones de développement économique constituent par ailleurs des éléments insuffisamment maîtrisés pour que soient proposés, de façon précise, des principes d'organisation, de programmation et de composition économique et urbaine. Les investissements à réaliser apparaissent particulièrement lourds à l'échelle d'une collectivité seule.

La définition de l'aménagement de ce site sera donc soumise à la définition ultérieure d'un Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.) qui sera circonscrit à la seule vallée de la Punaruu tel que défini par la zone NAs du plan de zonage du PGA.

Il doit permettre aux élus de définir précisément les conditions de développement de ce secteur, de gérer les conflits d'usages qui peuvent s'y exprimer, tout en assurant la préservation des valeurs naturelles et la mise en scène des lieux.

Jusqu'à l'adoption d'un P.A.D. pour ce secteur, l'autorité compétente, en concertation avec le Conseil de Gestion de la Punaruu, peut décider de surseoir à statuer sur tous les projets qui lui seront soumis.

### ARTICLE NAs 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1. Définition des conditions d'aménagement

Les opérations ci-dessous mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes :

- Tout projet d'aménagement doit :
  - s'intégrer de manière cohérente au Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.) couvrant l'ensemble de la zone ;
  - comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ;
  - faire l'objet d'une étude d'impact ;
  - être élaboré en accord avec la Commune dans le souci d'une intégration satisfaisante avec le PGA.
- Toute occupation ou utilisation du sol doit obligatoirement être précédée de la réalisation des ouvrages d'infrastructure et de viabilité conformes au Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.) et compatibles avec l'équipement final de l'ensemble de la zone.
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - Les talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...) devront être traités par tout mode garantissant leur pérennité (stabilité) et leur intégration paysagère (voir croquis 1a en annexes). Un traitement végétal adapté, avec un choix de plantations ne remettant pas en cause la stabilité des terrassements, est particulièrement souhaité (sauf avis géotechnique contraire).
  - Un affouillement nécessaire à la réalisation d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction (voir croquis 1 en annexes).

## 1.2. Occupations et utilisations admises

**1.2.1. Sont admises**, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants, les opérations répondant au caractère de la zone :

- les constructions à usage de services;
  - les commerces;
  - les constructions et installations abritant des activités artisanales ;
  - les constructions et installations abritant des activités industrielles ;
  - les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Sont notamment interdits les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à une activité industrielle.
- En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions de logements liés au gardiennage des équipements et installations ;
  - Les constructions à usage de stationnement ;
  - Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts ;
  - Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ;
  - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

### 1.2.2 Autorisations sous conditions

- les occupations et installations mentionnées ci-dessus sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation ou l'utilisation du sol concernant l'hygiène industrielle et des dispositions pour éviter le risque et la propagation des incendies et des nuisances.
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les carrières de roches massives si elles s'inscrivent dans un schéma de développement de la zone industrielle telle que défini dans un futur Plan d'Aménagement de Détail.

## ARTICLE NAs 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol non visées à l'article NAs 1 précédent, alinéa 1.2, ainsi que :

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues ci-dessus ;
- Les lotissements d'habitation ;
- Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non ;
- les décharges, dépotoirs ;
- Les quais de transfert ;
- Toute nouvelle extraction de dépôts sédimentaires ou alluvionnaires, de sables, de graviers ou de blocs.

## ARTICLE NAs 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1 - Accès

- 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 le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

**3.2 - Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Toutes les voiries desservant les parcelles doivent être obligatoirement revêtues.

**ARTICLE NAs 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.3. Eaux pluviales**

L'ensemble de la zone devra disposer d'un réseau de collecte des eaux de pluie et de ruissellement conçu en matériaux étanches, maçonnés et totalement couvert. Celui-ci devra obligatoirement être raccordé en aval vers un réseau public de collecte correctement dimensionné. Dans le cas où ce dimensionnement imposerait des tailles non réalisables, des bassins d'orage servant au stockage temporaire devront être prévus. Les ruisseaux et fossés traversant la zone devront être totalement maçonnés et régulièrement entretenus. Tout aménagement devra garantir l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement dans le réseau collecteur.

**4.4. Electricité - Téléphone- Autres installations techniques**

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

**4.5. Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobiles ou piétonnes.

**4.6. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme d'aménagement. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués. Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

**ARTICLE NAs 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, les caractéristiques des terrains seront définies par le Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.) couvrant l'ensemble de la zone tel que visé à l'article NAs1, alinéa 1.1.

**ARTICLE NAs 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions sera définie par le Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.), tel que visé aux articles NAs 1, alinéa 1.1.

**ARTICLE NAs 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions sera définie par le Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.), tel que visé aux articles NAs 1, alinéa 1.1.

**ARTICLE NAs 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sera définie par le Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.), tel que visé aux articles NAs 1, alinéa 1.1.

**ARTICLE NAs 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera conforme au Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.), tel que visé aux articles NAs 1, alinéa 1.1.

**ARTICLE NAs 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 - Définition de la hauteur**

**10.1.1** – La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

**10.1.2** - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables s'ils dépendent directement des locaux situés dans le dernier étage.

Est alors possible l'aménagement de niveaux supérieurs sous toiture ou son volume enveloppe formant un angle de 45° par rapport à celle-ci. Tous les accessoires tels cages d'escalier, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

**10.2 - Hauteurs**

Les hauteurs des constructions seront conformes au Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.), tel que visé aux articles NAs 1, alinéa 1.1.

**ARTICLE NAs 11. ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

**11.2. Façade**

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les façades et/ou les pignons en tôles ondulées ou nervurées sont interdits.

### 11.3. Toitures

Les toitures des constructions principales doivent

- Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°. Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° à l'exception des toitures en matériaux végétaux ou assimilables
- Ou être constituées de toitures-terrasses d'une pente qui n'excède pas 5°.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit adaptée en conséquence.

### 11.4. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- En bordure de voie, la limite entre le domaine public et privé doit apparaître sans ambiguïté. Les clôtures, conçues et traitées avec simplicité, pourront être opaques sans jamais dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, ces clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

## ARTICLE NAs 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales applicables

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.

12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

### 12.2. Nombre de places stationnement

#### 12.2.1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements réservés à cet effet ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement, complété par les normes suivantes :

- deux places par logement ;
- une place pour 30m<sup>2</sup> de plancher affecté aux activités secondaires ou tertiaires, hors entrepôts annexes,
- deux places minimum pour chaque entrepôt ou aire de stockage.

Chaque lot doit comprendre les espaces nécessaires aux aires de chargement et de déchargement. Ces dispositions sont cumulatives. Les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage des marchandises doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques

**12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher (surface utile) recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

**12.2.3 - Stationnement pour les deux-roues**

- Il est exigé de réserver 2m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de plancher (surface utile) pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Dans les établissements scolaires (école primaire, collège, lycée, enseignement supérieur), un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues devra être réalisé, et équipé d'une place de stationnement pour 12 personnes. L'emprise de cet espace est calculée selon le ratio de 2 m<sup>2</sup> pour 12 personnes.

Dans ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Dans les établissements scolaires ou assimilés, il s'agit de préférence d'un local fermé dédié.

**ARTICLE NAs 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parcelles devront être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 20% au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. L'espace libre situé devant la construction devra être traité en espace vert ou, s'il est aménagé en aire de stationnement, en espace minéral comprenant des plantations permettant une protection solaire maximale. Les espaces libres de toute utilisation devront être régulièrement entretenus.

## CHAPITRE 18 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAT

**Caractère de la zone**

La zone NAT concerne la Zone de Mahana Beach. Elle constitue une zone future de développement, laquelle fait l'objet d'une zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique créée par la loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014.

« La zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique a pour objet de permettre à la Polynésie française d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la création, dans les meilleurs délais, d'un ensemble à vocation touristique qui pourra notamment comprendre des hôtels, des espaces commerciaux, des équipements sportifs et nautiques, un auditorium et un centre de congrès et de conférences, mais également un périmètre de protection de la zone patrimoniale de la pointe Tata'a ».

Cette opération constitue une opération d'aménagement au sens du code de l'aménagement.

LOI DU PAYS n° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire  
d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach.

La zone NAT est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

La volonté d'y favoriser un développement touristique majeur à court, moyen terme peut se conjuguer avec la réalisation immédiate d'aménagements légers liés à la pratique de sports (nautiques et autres) et à la destination récréative et ludique de la zone.

**ARTICLE NAT 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****1.1 Définition des conditions d'aménagement dans l'ensemble de la zone NAT**

Les opérations ci-dessous mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes.

Tout projet d'aménagement doit :

- s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble de l'unité foncière concernée ;
- comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ;
- comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ;
- être soumis pour validation au Conseil Municipal dans le souci d'une intégration satisfaisante avec le PGA.

### 1.2 Occupations et utilisations admises

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

- Les constructions à usage touristique, culturel, archéologique, de commerce, de loisirs ou de détente ;
- Les constructions de logements liés au fonctionnement et gardiennage des équipements touristiques ;
- Les travaux de mise en valeur du site ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- Les installations classées liés au fonctionnement des équipements ;
- Les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

### ARTICLE Nat 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues ci-dessus ;
- les installations classées, en dehors des ouvrages techniques liés à l'équipement des réseaux publics ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou exploitation de matériaux, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus dans le cadre de travaux de mise en valeur du site;
- les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de mise en valeur du site.
- les constructions à usage de commerce, bureaux et de services, les constructions à usage d'artisanat, autres que celles liées à la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur.

### ARTICLE Nat 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

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 permettant une bonne desserte des équipements et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères et l'entretien du site, les camions de livraison, les autocars et trucks transportant les touristes. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 - Voirie

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

### ARTICLE Nat 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas encore mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur sur les réseaux dès leur réalisation. A défaut de réseau public d'assainissement, et si la nature du sol le permet, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux normes territoriales en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

La pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluie est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieurs aménagées.

#### **4.3 - Electricité – Téléphone – Autres réseaux**

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie devra être conçu dans les emprises prévues à cet effet.

#### **4.4 - Eclairage**

L'installation de réseaux publics d'éclairage est obligatoire le long des voies de circulation, qu'elles soient automobile ou piétonne.

#### **4.5 - Déchets**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères, de dépôt de déchets végétaux, de déchets encombrants nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour tout nouveau programme d'hébergement touristique ou de logements. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs et des modes de collecte pratiqués.

Ce local pourra être implanté à 2 mètres des voies dans la mesure où son aspect et les conditions de desserte ne remettent pas en cause l'harmonie du quartier et la sécurité des utilisateurs de la voie concernée. En tout état de cause, l'emplacement de ce local devra être défini avec les services de la commune en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE NAT 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains seront conformes au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAT1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

### **ARTICLE NAT 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAT1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

### **ARTICLE NAT 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAT1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

### **ARTICLE NAT 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAT1 du présent règlement ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseaux le permettent.

### **ARTICLE NAT 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article NAT1 ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

L'emprise au sol constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE NAT 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

#### **10.2. Hauteur admise**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux sans excéder 13,5 mètres.

**ARTICLE NAT 11. ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

- Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- Ils ne doivent par ailleurs pas porter atteintes aux perspectives monumentales.

**11.2. Clôtures**

- Le traitement des clôtures doit être homogène.
- Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété.
- L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.
- La réalisation de clôtures en murs pleins est interdite en bordure du littoral.

**ARTICLE NAT 12. STATIONNEMENT****12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet, de préférence en sous-sol des constructions.
- 12.1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.
- 12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable et aux changements d'affectation des locaux.

**12.2. Nombre de places stationnement****12.2.1 - Stationnement automobile**

Le nombre minimal de places de stationnement obligatoires doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement, complétées par les normes ci-après précisées.

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - . 1 place par logement s'il ne compte qu'une chambre
    - . 2 places minimum par logement s'il compte deux chambres ou plus
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel ou par unité d'hébergement, et un emplacement pour autocar (12,5 m x 3m) par tranche de 50 chambres,
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ; Les aires de stationnement doivent recevoir des plantations permettant une protection solaire maximale.
- Pour les établissements recevant du public autres que ceux précités : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ou une place pour 5 places assises.
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

**12.2.2 - Livraisons**

Les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de plancher (surface utile) recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention.

**ARTICLE NAT 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES NC**

**CHAPITRE 19**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCA**

**Caractère de la zone**

La zone NCA est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

La volonté est d'y permettre un développement et une valorisation des terres agricoles en empêchant toute opération massive d'urbanisation et en limitant l'implantation d'habitat. Les activités d'élevage, en raison des nuisances apportées, n'y sont pas autorisées.

**ARTICLE NCA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

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

- Les constructions agricoles ;
- Les constructions et installations à caractère culturel, archéologique ou technique ;
- Les constructions destinées au gardiennage des exploitations dont le gabarit sera limité. D'une hauteur limitée au simple rez-de-chaussée, la construction ne pourra excéder une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;
- Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres, équestres, de VTT ;
- Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes utilisées pour l'exploitation des terres agricoles
- Les travaux de terrassement liés aux accès des parcelles agricoles.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

**ARTICLE NCA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ;
- Les lotissements non agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies dans l'article NCA1;
- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les activités d'élevage classés ou non ;
- Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- Les carrières, les affouillements, terrassements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCA1.

**ARTICLE NCA 3. ACCES 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. L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

**ARTICLE NCA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captage, puits ou forage est admise dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau, et si la nature du sol le permet, les constructions devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**Eau pluviale**

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

**Electricité - Téléphone - Autres réseaux**

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie devra être conçu le long des voies de desserte dans les emprises prévues à cet effet.

**ARTICLE NCA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE NCA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

6.2 - 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.

**ARTICLE NCA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

**ARTICLE NCA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

**ARTICLE NCA 9. EMPRISE AU SOL****9.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle.

#### 9.2 Dispositions spécifiques

L'emprise au sol des constructions destinées au gardiennage de l'exploitation ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE NCA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

#### 10.2. Hauteurs admises

##### 10.2.1. Dispositions générales

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

##### 10.2.2. Dispositions particulières

La hauteur des constructions destinées au gardiennage des exploitations sera limitée au simple rez-de-chaussée, soit 3,5 à l'égout du toit.

### ARTICLE NCA 11. ASPECT EXTERIEUR

#### 11.1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit.

#### 11.2. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

### ARTICLE NCA 12. STATIONNEMENT

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

### ARTICLE NCA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble de la zone est classé en espace à vocation agricole. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation d'arbres sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural. Les terrains doivent être protégés de l'érosion par des pratiques culturales ou des dispositifs permettant d'éviter toute dégradation du sol. Sur les rebords des plateaux, une bande de 10 mètres de largeur ne doit pas être cultivée pour éviter la dispersion des produits par lessivage.

## CHAPITRE 20 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCAM

### Caractère de la zone

**La zone NCAM** concerne la vallée moyenne de la Matatia où une ouverture de zone agricole est favorisée pour la valorisation de terres dont la valeur agronomique est intéressante. La pratique agricole y est quelque peu spécifique puisqu'elle doit être respectueuse des valeurs naturelles et ne pas porter atteinte à la qualité des nappes et des cours d'eau. Les traitements phyto-sanitaires devront être limités compte-tenu des forages présents dans la vallée.

**La zone NCAM** permet d'accueillir des constructions d'hébergement touristique (de type gîte) dont la conception et les matériaux utilisés devront favoriser leur intégration au milieu environnant, pour ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs ne permettront ces hébergements touristiques que s'ils sont liés à une exploitation agricole dominante, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et sous réserve que leurs conditions d'implantation et de densité permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

### ARTICLE NCAM 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les constructions agricoles ;
- Les constructions et installations à caractère culturel, archéologique, touristique ou technique ;
- Les constructions destinées au gardiennage des exploitations dont le gabarit sera limité. D'une hauteur limitée au simple rez-de-chaussée, la construction ne pourra excéder une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique rural, des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques, à condition qu'elles s'expriment en complément de l'exploitation agricole dominante.
- Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres, équestres, de VTT ;
- Les travaux liés à la mise en place et à l'entretien des routes utilisées pour l'exploitation des terres agricoles
- Les travaux de terrassement liés aux accès des parcelles agricoles

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

### ARTICLE NCAM 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ;
- Les lotissements non agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies dans l'article NCA1;
- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les activités d'élevage classés ou non ;
- Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers et de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- Les carrières, les affouillements, terrassements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCAM1.

**ARTICLE NCAm 3. ACCES 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. L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

**ARTICLE NCAm 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captage, puits ou forage est admise dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**4.2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau, et si la nature du sol le permet, les constructions devront comporter un dispositif d'assainissement, individuel ou collectif, suffisant à la construction ou à l'installation et conforme aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.3 - Eau pluviale**

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

**4.4 - Electricité - Téléphone - Autres réseaux**

L'ensemble des réseaux de télécommunications et de distribution et transport d'énergie devra être conçu le long des voies de desserte dans les emprises prévues à cet effet.

**ARTICLE NCAm 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE NCAm 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

6.2 - 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.

**ARTICLE NCAm 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

**ARTICLE NCAm 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

**ARTICLE NCAm 9. EMPRISE AU SOL****9.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle.

**9.2 Dispositions spécifiques**

L'emprise au sol des constructions destinées au gardiennage de l'exploitation ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE NCAm 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

**10.2. Hauteurs admises**

10.2.1 - La hauteur des constructions à vocation touristique (gîtes) ne doit pas excéder 3 mètres ; elle ne peut comporter qu'un seul niveau.

10.2.2 - La hauteur des bâtiments destinés à un autre usage que celui de gîte ne doit pas dépasser 6 mètres au faitage.

10.2.3 - La hauteur des constructions destinées au gardiennage des exploitations sera limitée au simple rez-de-chaussée, soit 3,5 à l'égout du toit.

**ARTICLE NCAm 11. ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit.

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

**ARTICLE NCAm 12. STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE NCAm 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'ensemble de la zone est classé en espace à vocation agricole. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation d'arbres sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural. Les terrains doivent être protégés de l'érosion par des pratiques culturales ou des dispositifs permettant d'éviter toute dégradation du sol. Sur les rebords des plateaux, une bande de 10 mètres de largeur ne doit pas être cultivée pour éviter la dispersion des produits par lessivage.

## CHAPITRE 21 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCE

### Caractère de la zone

La zone NCE est destinée à protéger les captages et les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de PUNAAUIA dans le but de sauvegarder la qualité des eaux et de les préserver des contaminations de toutes origines. Elle comprend un périmètre de protection autour des forages et des installations du captage. A terme, ces zones devraient disparaître au profit de périmètres de protection des forages, institués par la réglementation territoriale.

### Article NCE 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

- Les ouvrages directement liés au captage, au forage et à leur fonctionnement ;
- Les installations à caractère culturel, archéologique ou technique ;
- Les travaux de terrassement liés à la réalisation des ouvrages décrits précédemment ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone.

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

### Article NCE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

- Les constructions et installations de toute nature sauf celles prévues à l'article NC1 ;
- Toute occupation ou activités qui entraîneraient des effets directs ou indirects sur la qualité de l'eau;
- Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et valorisation des sites.

### Article NCE 3 Accès et voirie

La zone NCE étant destinée à la protection des captages et forages, l'aménagement de voirie ou de chemins nouveaux est interdit. L'ensemble des sentiers existants devra être maintenu à l'état naturel sans revêtement.

### Article NCE 4 Desserte par les réseaux

Seuls les réseaux liés au captage et aux forages sont autorisés.

### Article NCE 5 à NCE 10

Néant.

### Article NCE 11 Aspect extérieur

#### Dispositions générales

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

#### Clôtures

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. En limite de voie publique ou privée, ou d'emprises publiques, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 0.50 m de la limite de propriété. L'espace laissé libre devra être planté de végétaux.

### Article NCE 12 Stationnement

Néant.

### Article NCE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

- **Captage**  
L'ensemble de la zone NCE définie autour du captage est classé espace naturel à conserver et à protéger. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales, de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural et de l'établissement gestionnaire du réseau d'alimentation en eau. Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site son caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.
- **Forage**  
Les parcelles devront être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 40% au minimum de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques.

**TITRE VI  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ND**

**CHAPITRE 22  
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDa**

**Caractère de la zone**

La zone NDa regroupe des terrains situés en bord de mer à la pointe Tataa, Vaipoopoo, Orohiti, au parc du Musée de Tahiti et des îles, à Tahiti Village, au PK 18 et à Mahana Park. La volonté est de sauvegarder le cadre naturel de ces terrains en excluant la réalisation de constructions afin de conserver des zones de loisirs et d'accès public à la mer. La pointe Tataa et le site occupé aujourd'hui par le Musée de Tahiti et des Isles constitue également deux sites culturels à protéger. Des aménagements publics légers sont possibles, notamment à usage touristique ou de loisirs.

**ARTICLE NDa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- L'aménagement de parc, square, jardins
- Les équipements touristiques ;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies
- Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

**ARTICLE NDa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites :

- les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

**ARTICLE NDa 3. ACCES ET VOIRIE**

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone ND ne pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

**ARTICLE NDa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La zone ND étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

**ARTICLE NDa 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE NDa 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques. En bordure du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres.

**ARTICLE NDa 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

**ARTICLE NDa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.3 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

**ARTICLE NDa 9. EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE NDa 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

**10.2. Hauteur**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

**ARTICLE NDa 11. ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

**ARTICLE NDa 12. STATIONNEMENT**

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement. Des parcs de stationnement devront être aménagés aux points majeurs de fréquentation des plages et du littoral, notamment à proximité des équipements de loisirs. Ils devront comprendre des emplacements réservés aux deux roues. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

**ARTICLE NDa 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## CHAPITRE 23 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDb

### Caractère de la zone

La zone naturelle NDb concerne le « secteur naturel de moyenne montagne », lequel comprend à la fois des zones intermédiaires entre les secteurs urbanisés et la zone naturelle de haute montagne, des interfaces entre quartiers et des plateaux où l'urbanisation n'est pas souhaitée dans un avenir proche.

La zone naturelle NDb couvre un milieu naturel partiellement artificialisé dans sa composition naturelle et paysagère.

### ARTICLE NDb 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- Les équipements touristiques ;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies
- L'agriculture et la sylviculture sous réserve de limiter les terrassements et dans le cadre du respect de l'esprit de la zone

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

### ARTICLE NDb 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites :

- Les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- Les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### ARTICLE NDb 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone ND ne pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

### ARTICLE NDb 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

La zone ND étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

**ARTICLE NDb 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE NDb 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

**ARTICLE NDb 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

**ARTICLE NDb 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

11.3- Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

**ARTICLE NDb 9. EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE NDb 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

**10.2. Hauteur**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

**ARTICLE NDb 11. ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

**ARTICLE NDb 12. STATIONNEMENT**

Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement. Des parcs de stationnement devront être aménagés aux points majeurs de fréquentation, notamment à proximité des équipements de loisirs. Ils devront comprendre des emplacements réservés aux deux roues. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

**ARTICLE NDb 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## CHAPITRE 24 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ndf

### Caractère de la zone

La zone naturelle Ndf, dit « *secteur naturel de haute et moyenne montagne* » constitue un espace naturel encore relativement vierge qu'il convient de préserver en raison de la qualité de ses sites et paysages et de la richesse écologique de la forêt. L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées, ce secteur devant permettre avant tout la découverte de la montagne, la valorisation des sites archéologiques, la mise en place de sentiers de randonnées et d'abris ou refuges, l'aménagement de point de vue, tout cela dans le respect total du site. Toute urbanisation, toute activité agricole ou autre doit être interdite.

### ARTICLE Ndf 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- Les équipements touristiques ;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

### ARTICLE Ndf 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article Ndf 1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites :

- Les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- Les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### ARTICLE Ndf 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone ND ne pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

**ARTICLE Ndf 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La zone Ndf étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

**ARTICLE Ndf 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE Ndf 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

**ARTICLE Ndf 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

**ARTICLE Ndf 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).
- 8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

**ARTICLE Ndf 9. EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE Ndf 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

**10.2. Hauteur**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

**ARTICLE Ndf 11. ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

**ARTICLE Ndf 12. STATIONNEMENT**

Néant

**ARTICLE Ndf 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## CHAPITRE 25 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDr

### Caractère de la zone

La zone naturelle NDr concerne les secteurs de ripisylves, terrains bordant les cours d'eau, partiellement exposés aux crues.

### ARTICLE NDr 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- Les équipements touristiques ;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- L'aménagement de parc, square, jardins
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

### ARTICLE NDr 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article NDr1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites :

- Les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- Les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### ARTICLE NDr 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'emprise des voies et chemins doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

3.2. L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone ND ne pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (véhicules tout-terrains, VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

### ARTICLE NDr 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

La zone ND étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

### ARTICLE NDr 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

**ARTICLE NDr 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

**ARTICLE NDr 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

**ARTICLE NDr 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

**ARTICLE NDr 9. EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE NDr 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

**10.2. Hauteur**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

**ARTICLE NDr 11. ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

**ARTICLE NDr 12. STATIONNEMENT**

Néant

**ARTICLE NDr 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

## CHAPITRE 26 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDT

### Caractère de la zone

La zone naturelle NDt concerne le secteur protégé du plateau de Tamanu, encore appelé plateau des orangers. Il figure sur la liste des sites classés de la Polynésie française (arrêté de classement n 865 ; du 23 juin 1952) en raison de la qualité de ses paysages et de ses orangers sauvages. L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitées. La vocation de cette zone est de permettre la découverte du plateau et de la montagne environnante par la mise en place de sentiers de randonnées, d'abris ou de refuges, l'aménagement de point de vue, tout cela dans le respect total du site.

### ARTICLE NDt 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1 – Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Les constructions et installations à caractère culturel ou technique, d'animation et de loisirs,
- Les équipements touristiques ;
- Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
- Les travaux d'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'aménagement de plates-formes sportives légères ;
- La mise en valeur et la réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
- Les pistes à vocation de sécurité ou de lutte contre les incendies

Les projets de construction situés sur des sites à caractère culturel (voir plan de servitude des sites culturels) doivent être soumis pour avis au Service de la Culture du Patrimoine.

### ARTICLE NDt 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article NDt1, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites :

- Les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier,
- Les constructions à usage d'habitation,
- L'édification de murs de clôtures ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

### ARTICLE NDt 3. ACCES ET VOIRIE

L'emprise des chemins doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I article 11 du présent règlement. L'ensemble des chemins et sentiers de la zone ND ne pourra recevoir de revêtements. L'usage autorisé des chemins et sentiers de la zone entre les différents types d'utilisateurs (VTT, cheval, piétons, ...) devra faire l'objet d'une définition précise et respectée. Ils devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité. La mise en place d'un réseau de drainage efficace des eaux de ruissellement le long de ces itinéraires sera obligatoire.

**ARTICLE NDt 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La zone ND étant située hors des périmètres de distribution des réseaux publics, les constructions autorisées devront être équipées d'installations autonomes, compatibles avec les règles d'hygiène en vigueur.

**ARTICLE NDt 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE NDt 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

**ARTICLE NDt 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 8,00 mètres minimum.

**ARTICLE NDt 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres (*voir croquis 4 en annexe*).

8.2 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une distance plus faible peut être admise sans toutefois être inférieure à 4,00 m. Cette disposition fera dans tous les cas l'objet d'une validation, sur un avis motivé du Maire.

**ARTICLE NDt 9. EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE NDt 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

**10.2. Hauteur**

Compte-tenu de la nature de la zone et de la destination des ouvrages autorisés, la hauteur des constructions n'est pas définie.

**ARTICLE NDt 11. ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètre de hauteur maximum. L'usage de murs pleins est interdit.

**ARTICLE NDt 12. STATIONNEMENT**

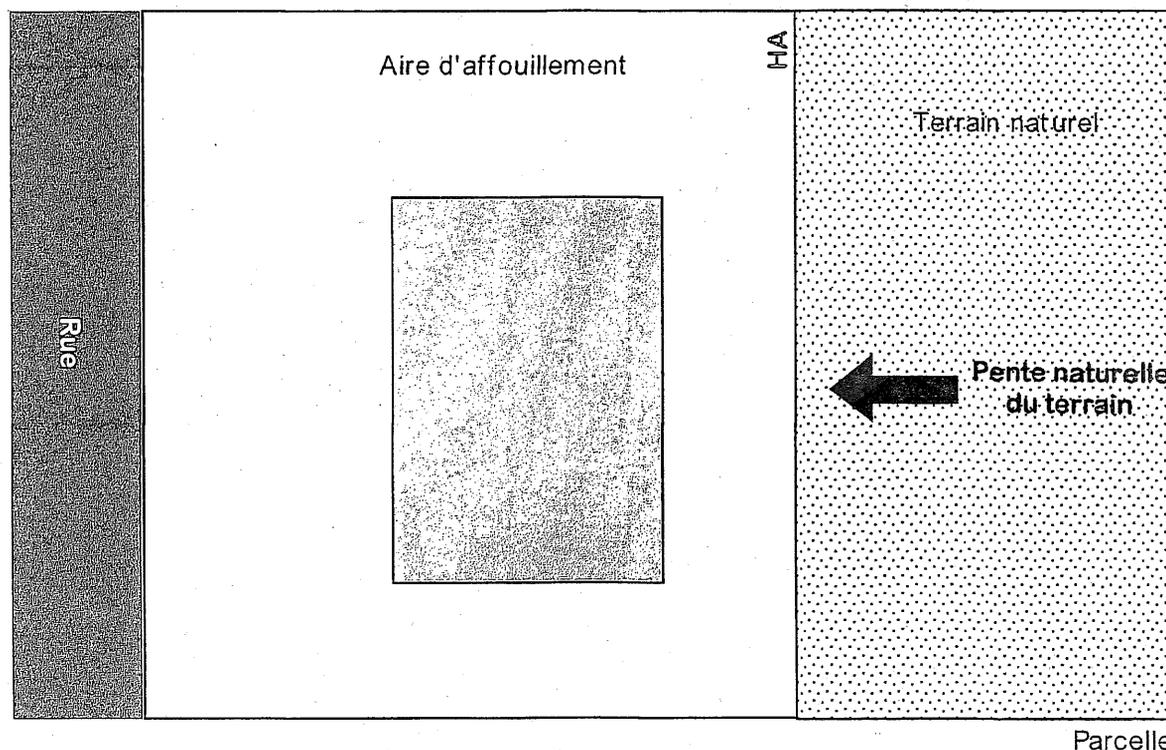
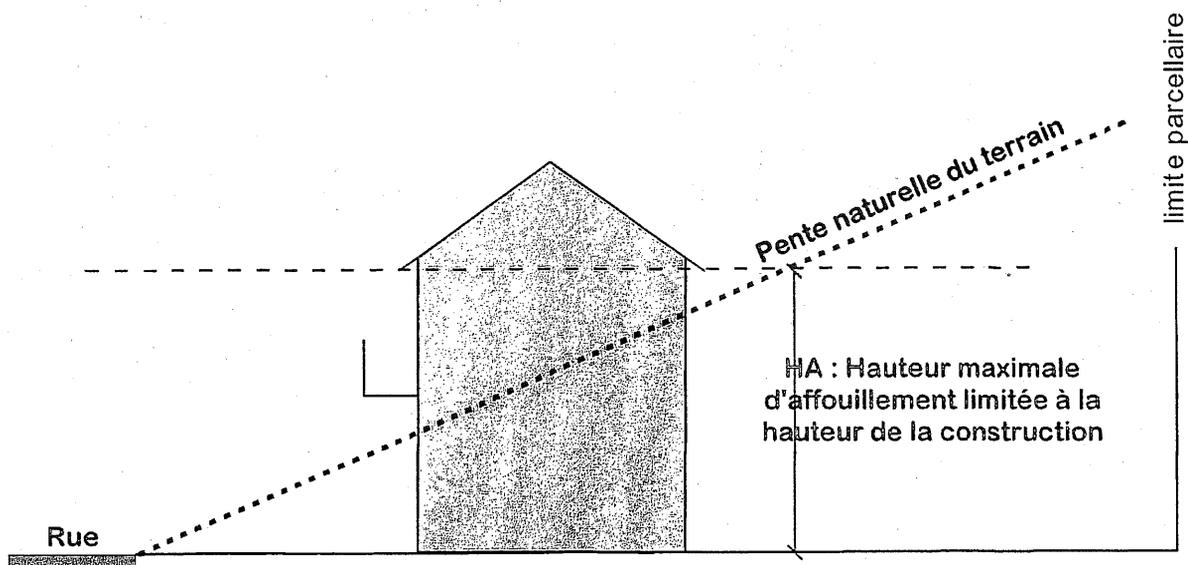
Le nombre minimal de places de stationnement doit se conformer aux prescriptions techniques définies dans le titre I, article 9 du présent règlement. Des parcs de stationnement devront être aménagés aux points majeurs de fréquentation des plages et du littoral, notamment à proximité des équipements de loisirs. Ils devront comprendre des emplacements réservés aux deux roues. Les aires de stationnement recevront des plantations permettant une protection solaire maximale.

**ARTICLE NDt 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

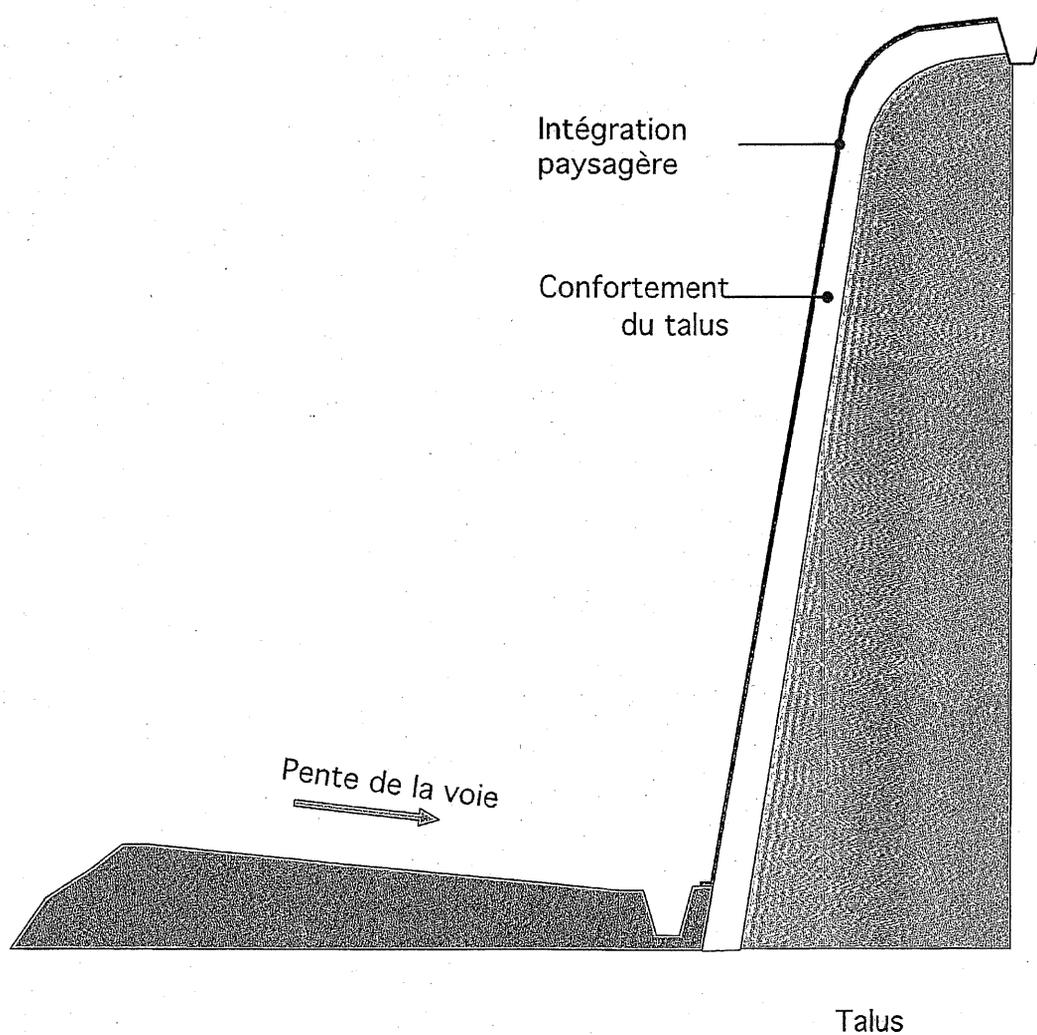
Le caractère végétal de l'environnement doit être préservé. L'aménagement paysager des abords des constructions, tant dans sa conception que dans le choix des essences, devra être traité avec soin pour conserver au site un caractère naturel. Des rideaux de végétaux seront plantés afin de masquer les installations techniques. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation sera soumise à autorisation préalable des autorités communales et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

ANNEXES

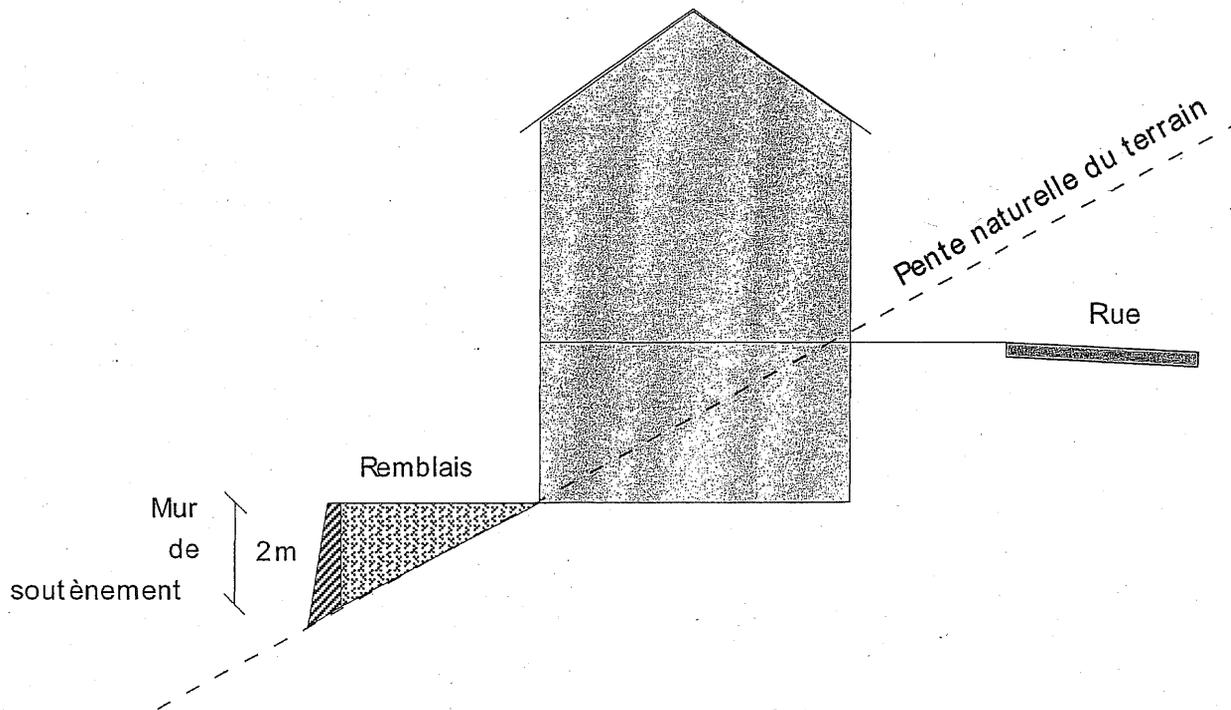
Croquis 1 - Croquis relatif aux affouillements nécessaires  
à la réalisation d'une construction



**Croquis 1a - Croquis relatif au traitement de talus de grande ampleur rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général (voirie publique, ...)**

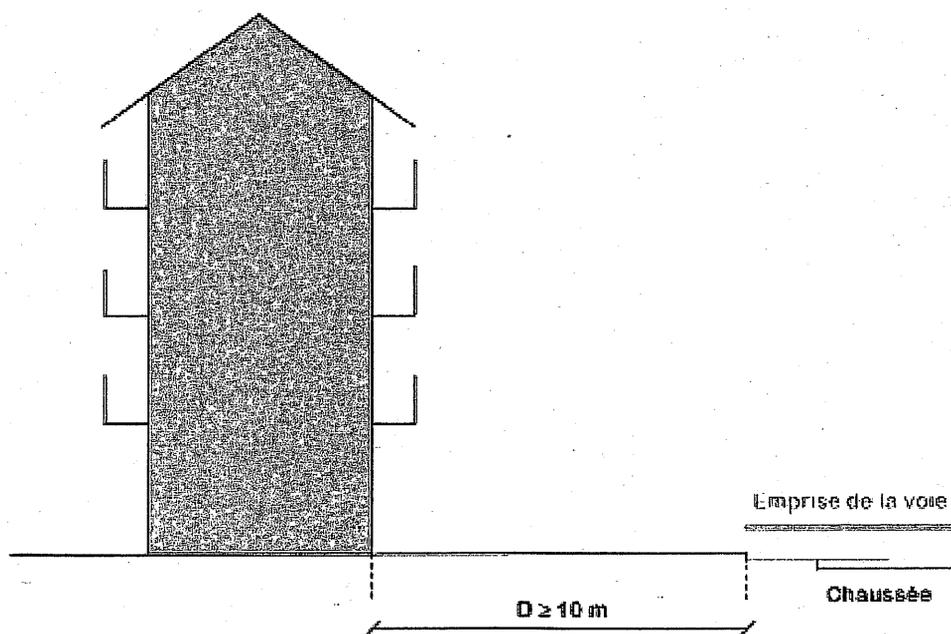


Croquis Nae 1b - Croquis relatif aux remblais autorisés

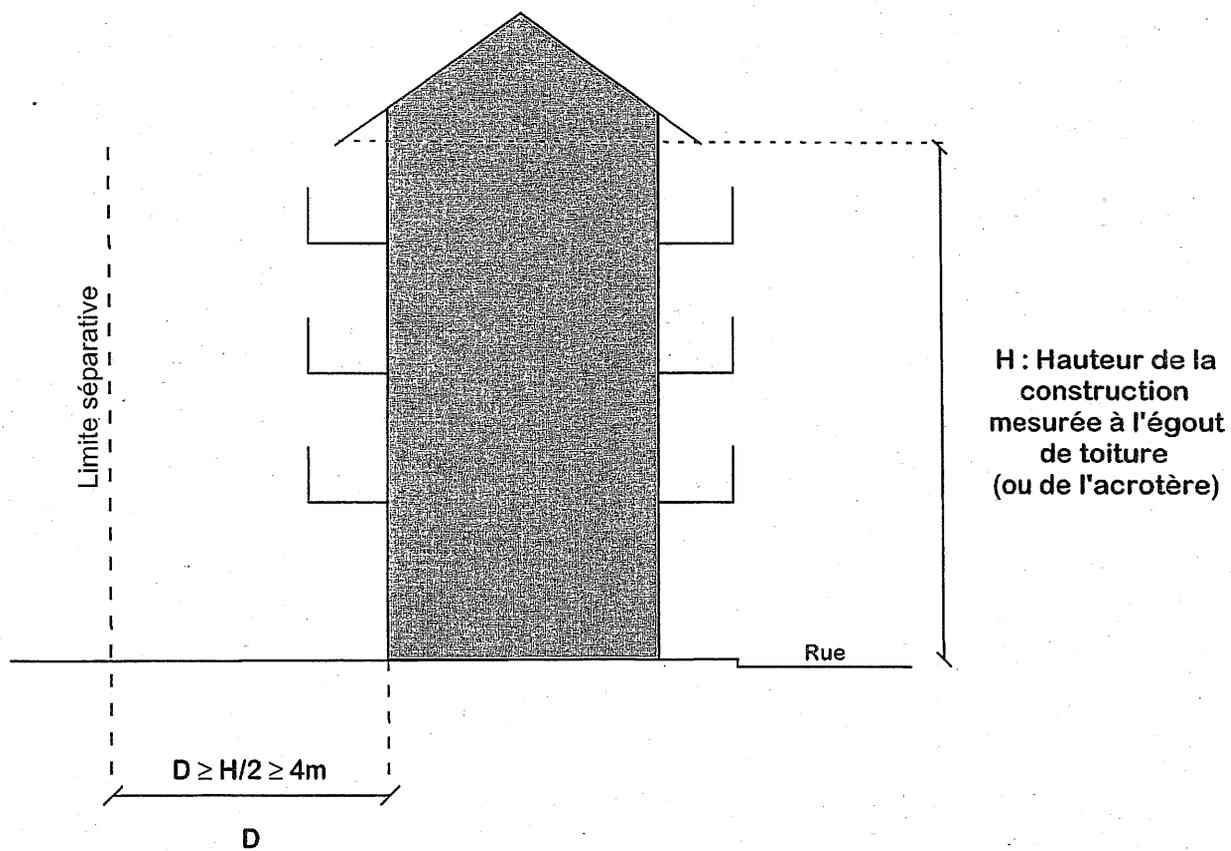


**Croquis 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

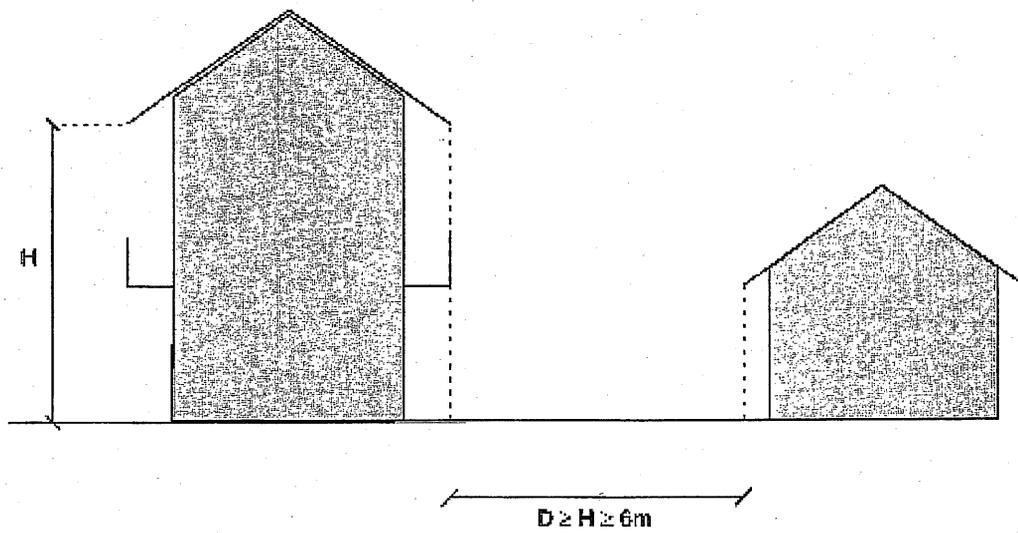
Cas du recul minimal de 10m, imposé par rapport aux routes à 2 x 2 voies (RDO, RT1 portion Nord jusqu'à Orohiti, route des Plaines)



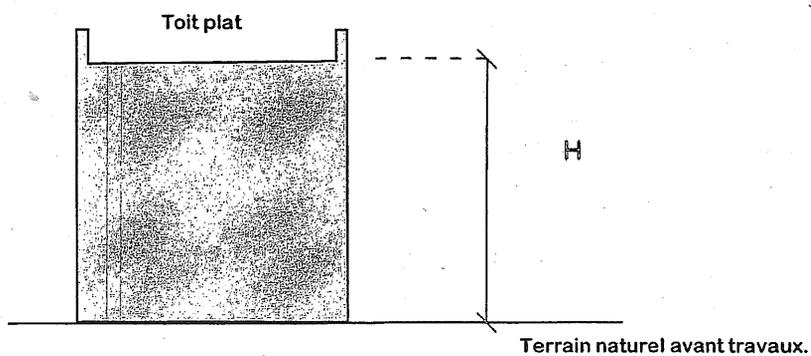
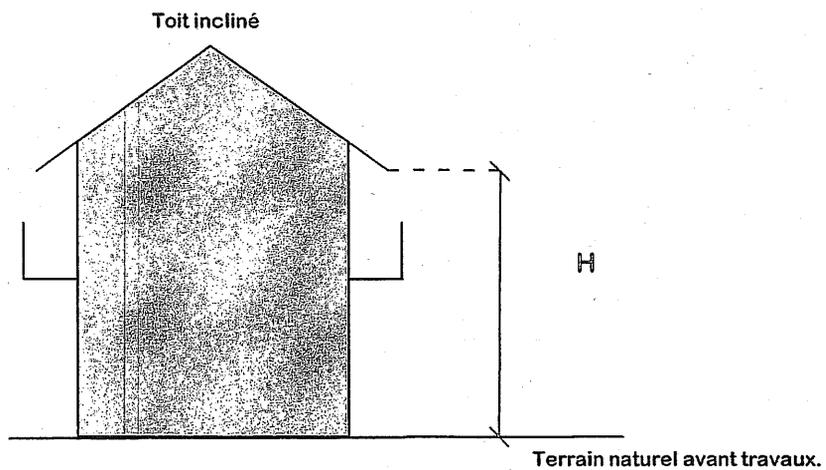
Croquis 3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



**Croquis 4** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres  
sur une même propriété

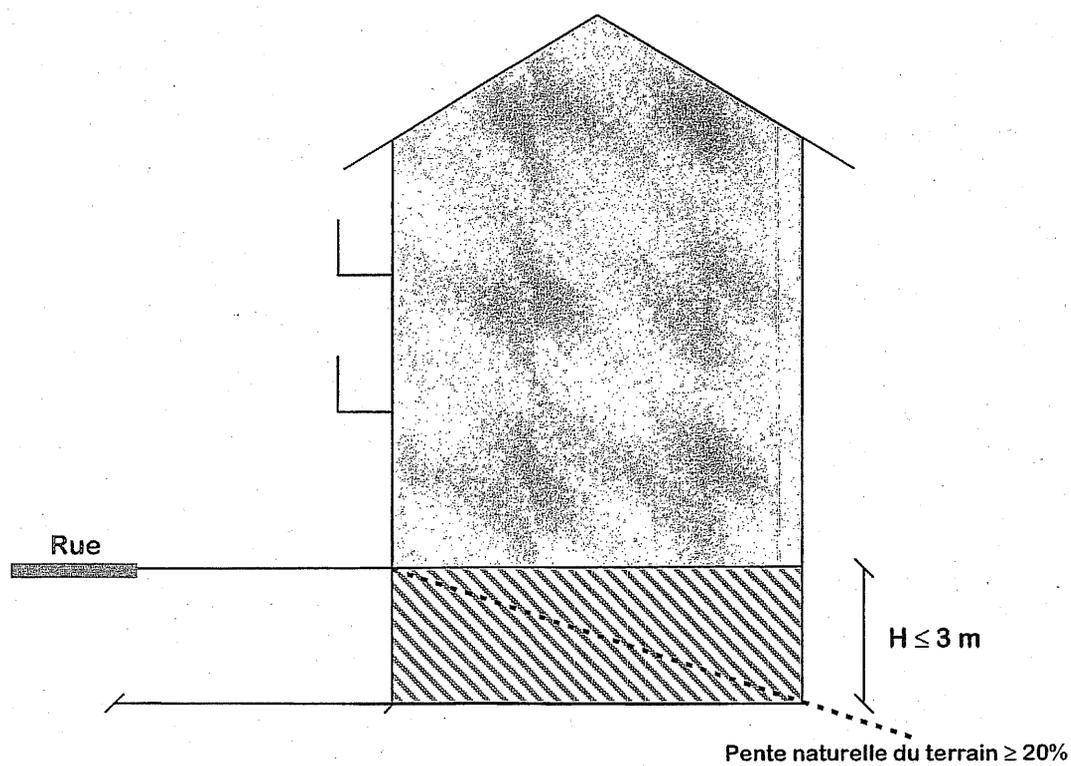


### Croquis 5 - Définition de la Hauteur



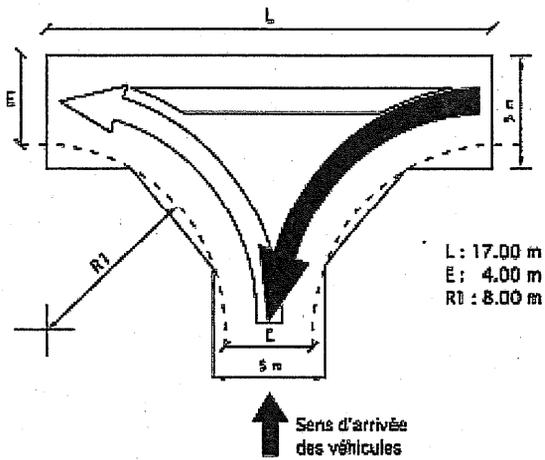
**Croquis 5a - Hauteur**

Dispositions spécifiques pour l'aménagement d'un rez-de-chaussée bas ou d'un sous-sol, lorsque le terrain présente une déclivité supérieure à 20%

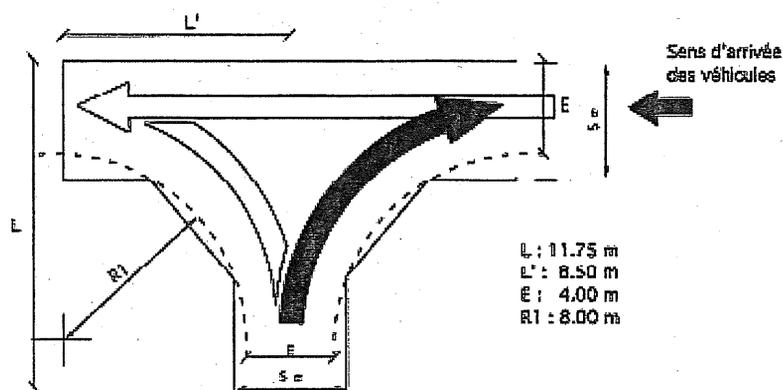
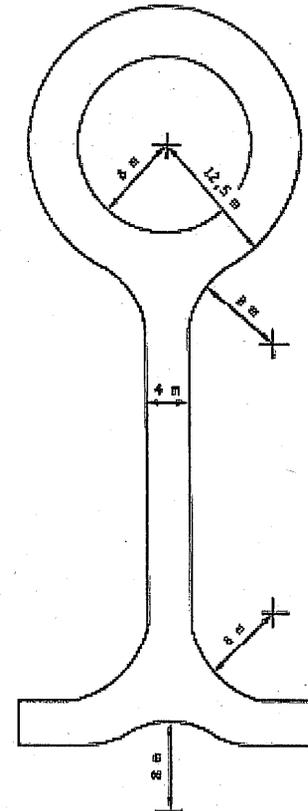


**Croquis 6 – Aménagement de voies**  
 Caractéristiques d'aires de manœuvres normalisées

Voie en impasse en forme de T en bout

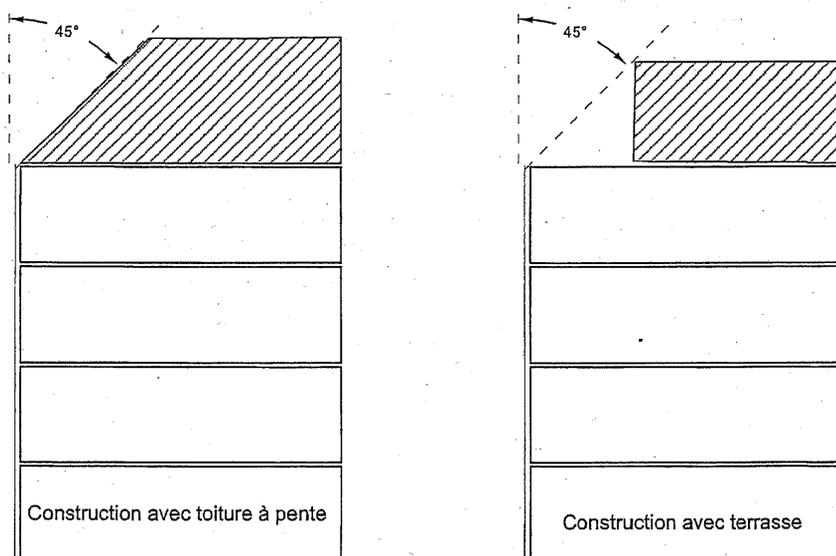


Voie en impasse avec rond-point en bout

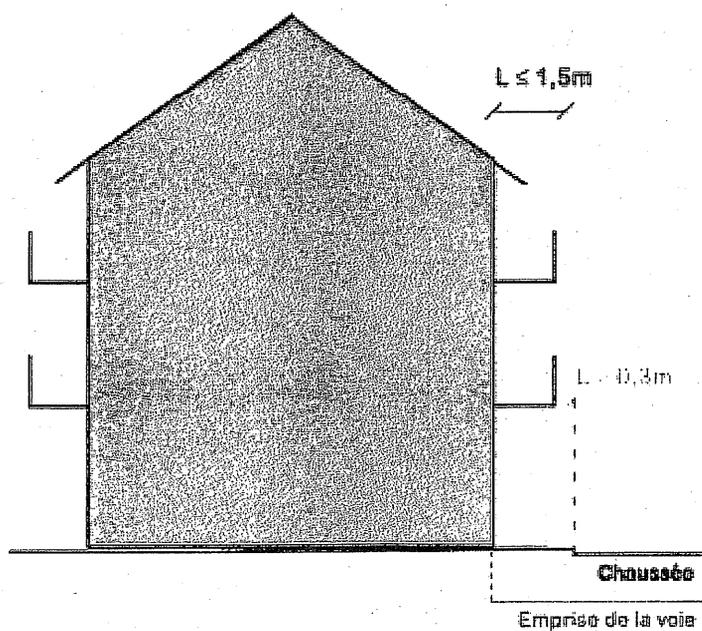


Voie en impasse en forme de L en bout

### Croquis 7 – Retrait d'alignement en partie haute



### Croquis 8 – ASPECT EXTERIEUR - Ouvrages en saillie



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

**RECEPTION DES ANNONCES**  
**pour publication au *Journal officiel* de la Polynésie française**  
**pour l'année 2017**

Les délais limites sont fixés à 11 heures :

- le jeudi *de la semaine précédente* pour le JOPF du mardi ;
- le mardi *de la semaine en cours* pour le JOPF du vendredi,

**SAUF** pour les numéros suivants :

PUBLICATION AU JOPF		DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS	JOURS FERIES
N°	DATE		
30	Vendredi 14 avril	Lundi 10 avril	Vendredi 14 avril (Vendredi Saint)
31	Mardi 18 avril	Mercredi 12 avril	Lundi 17 avril (Lundi de Pâques)
35	Mardi 2 mai	Mercredi 26 avril	Lundi 1 <sup>er</sup> mai (Fête du travail)
37	Mardi 9 mai	Mercredi 3 mai	Lundi 8 mai (Victoire 1945)
42	Vendredi 26 mai	Lundi 22 mai	Jeudi 25 mai (Ascension)
45	Mardi 6 juin	Mercredi 31 mai	Lundi 5 juin (Pentecôte)
52	Vendredi 30 juin	Lundi 26 juin	Jeudi 29 juin (Autonomie)
56	Vendredi 14 juillet	Lundi 10 juillet	Vendredi 14 juillet (Fête nationale)
65	Mardi 15 août	Mercredi 9 août	Mardi 15 août (Assomption)
66	Vendredi 18 août	Lundi 14 août	
88	Vendredi 3 novembre	Lundi 30 octobre	Mercredi 1 <sup>er</sup> novembre (Toussaint)
103	Mardi 26 décembre	Mercredi 20 décembre	Lundi 25 décembre (Noël)
01	Mardi 2 janvier	Mercredi 27 décembre	Lundi 1 <sup>er</sup> janvier 2018 (Jour de l'an)

Ces délais peuvent être modifiés en cours d'année.

**LE CODE DES IMPÔTS**

*(Mise à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2017)*

JOPF n° 13 NS du 15 février 2017

Prix : 1 134 F CFP TTC