

Vallée de la Papenoo

Plan d'Aménagement détaillé

REGLEMENT

N° 615 /AU EP

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 : Définition des termes techniques employés	4
Article 2 : Champ d'application territorial du plan	5
Article 3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.....	5
Article 4 : Division du territoire en zones et secteurs.....	6
Article 5 : Adaptations mineures.....	7
Article 6 : Applications du présent règlement aux situations et constructions existantes.....	7
Article 7 : Composition du dossier du Plan Général d'Aménagement	7
Article 8 : Normalisation des voies de circulation dans la vallée.....	7
Article 9 : Stationnement	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	8
NB	8
Article NB 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	8
Article NB 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	8
Article NB 3 Accès et voirie	8
Article NB 4 Desserte par les réseaux.....	8
Article NB 5 Caractéristiques du terrain	9
Article NB 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	9
Article NB 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	9
Article NB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	9
Article NB 9 Emprise au sol.....	9
Article NB 10 Hauteur des constructions.....	9
Article NB 11 Aspect extérieur	9
Article NB 12 Stationnement	9
Article NB 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés	9
NCEc	10
Article NCEc 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	10
Article NCEc 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	10
Article NCEc 3 Accès et voirie	10
Article NCEc 4 Desserte par les réseaux.....	10

Article NCEc 5 à NCEc 10.....	10
Article NCEc 11 Aspect extérieur	10
Article NCEc 12 Stationnement	10
Article NCEc 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés	11
NCM.....	12
Article NCM 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	12
Article NCM 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	12
Article NCM 3 Accès et voirie	12
Article NCM 4 à NCM 10.....	12
Article NCM 11 Aspect extérieur	12
Article NCM 12 Stationnement	13
Article NCM 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés	13
NDt.....	14
Article NDt 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	14
Article NDt 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	14
Article NDt 3 Accès et voirie	14
Article NDt 4 Desserte par les réseaux.....	14
Article NDt 5 à NDt 9.....	14
Article NDt 10 Hauteur des constructions.....	14
Article NDt 11 Aspect extérieur	14
Article NDt 12 Stationnement	15
Article NDt 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés	15
NCA.....	16
Article NCA 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	16
Article NCA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	16
Article NCA 3 Accès et voirie	16
Article NCA 4 Desserte par les réseaux.....	16
Article NCA 5 Caractéristiques du terrain	17
Article NCA 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	17
Article NCA 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	17
Article NCA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	17
Article NCA 9 Emprise au sol.....	17
Article NCA 10 Hauteur des constructions.....	17
Article NCA 11 Aspect extérieur	17
Article NCA 12 Stationnement	17
Article NCA 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés	17
NDb-NDp-NDh.....	18
Article NDb 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	18
Article NDb 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	18
Article NDb 3 Accès et voirie	19
Article NDb 4 Desserte par les réseaux.....	19
Article NDb 5 Caractéristiques du terrain	19
Article NDb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	19
Article NDb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	19
Article NDb 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	19
Article NDb 9 Emprise au sol.....	19
Article NDb 10 Hauteur des constructions.....	19
Article NDb 11 Aspect extérieur	19
Article NDb 12 Stationnement	20
Article NDb 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés	20
NDc.....	21
Article NDc 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	21
Article NDc 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	21
Article NDc 3 Accès et voirie	21
Article NDc 4 Desserte par les réseaux.....	21
Article NDc 5 à NDc 9.....	22
Article NDc 10 Hauteur des constructions.....	22
Article NDc 11 Aspect extérieur	22
Article NDc 12 Stationnement	22
Article NDc 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés	22
UT.....	23

Article UT 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	23
Article UT 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	23
Article UT 3	Accès et voirie	23
Article UT 4	Desserte par les réseaux.....	24
Article UT 5	Caractéristiques du terrain	24
Article UT 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	24
Article UT 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	24
Article UT 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	24
Article UT 9	Emprise au sol.....	24
Article UT10	Hauteur des constructions.....	24
Article UT 11	Aspect extérieur	24
Article UT 12	Stationnement	25
Article UT 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés	25
NDpa.....		26
Article NDpa 1	Types d'occupation et utilisation du sol admis.....	26
Article NDpa 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	26
Article NDpa 3	Accès et voirie	26
Article NDpa 4	Desserte par les réseaux.....	26
Article NDpa 5 à NDpa 9		26
Article NDpa 10	Hauteur des constructions.....	26
Article NDpa 11	Aspect extérieur	27
Article NDpa 12	Stationnement	27
Article NDpa 13	Espaces libres et plantations, espaces boisés	27

Titre I : Dispositions générales

Article 1 : Définition des termes techniques employés

<u>Accès</u>	point d'entrée des véhicules et des piétons sur une propriété.
<u>Alignement</u>	ligne fixée par les services techniques et grevant d'une servitude la propriété.
<u>Bande de roulement</u>	partie de la chaussée réservée à la circulation automobile ou assimilée.
<u>Centre d'Enfouissement Technique</u>	(CET):décharge spécifique où ne sont stockés que les déchets ultimes (c'est à dire, après tri, les résidus ne pouvant être retraités) et dans certaines conditions de sécurité définies afin de limiter tout risque de pollution.
<u>Chaussée</u>	zone de circulation des véhicules, piétons ou usagers de la voie.
<u>Clôture</u>	ensemble des éléments utilisés pour limiter une propriété, un espace.
<u>Clôture agricole</u>	clôture légère, servant à contenir à l'intérieur ou à l'extérieur d'un terrain des animaux, constituée de poteaux reliés par des fils métalliques, des fils électriques, des fils barbelés ou des lisses en bois.
<u>Construction</u>	ensemble des éléments non horizontaux, mis en oeuvre pour réaliser un ouvrage.
<u>Construction légère</u>	construction réalisés en matériaux non maçonnés, hormis les fondations.
<u>Contiguïté</u>	situation d'une construction réalisée contre une limite (par opposition à une réalisation en mitoyenneté, c'est à dire réalisée à cheval sur une limite et appartenant alors normalement pour moitié à chacun des propriétaires concernés)
<u>Desserte</u>	qui permet l'accès à une propriété.
<u>Distance</u>	mesure horizontale entre l'élément construit et une limite de propriété ou un autre bâtiment.
<u>Domaine public routier communal</u>	ensemble des routes et voiries publiques communales.
<u>Domaine public routier territorial</u>	ensemble des routes et voiries publiques territoriales.
<u>Domaine public fluvial</u>	ensemble des rivières et cours d'eau placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public maritime</u>	ensemble des espaces maritimes placés sous la responsabilité du territoire.
<u>Domaine public communal</u>	ensemble des espaces qui sont propriétés de la commune et ouverts au public.
<u>Domaine public territorial</u>	ensemble des espaces qui sont propriétés du territoire et ouverts au public.
<u>Emplacement ou terrain réservé</u>	réserve effectuée par une collectivité dans le but d'avoir la maîtrise du foncier afin de réaliser des opérations d'intérêt public.
<u>Emprise au sol</u>	voir surface construite.
<u>Emprise (voirie)</u>	largeur de terrain nécessaire à la réalisation d'une voirie dans son intégralité.
<u>Etablissement recevant du public</u>	bâtiment possédant des espaces accueillant du public (payant ou non).
<u>Etude d'impact</u>	analyse approfondie permettant dévaluer l'incidence sur l'environnement d'un aménagement ou d'une construction nouvelle. Le Code de l'Aménagement précise clairement ses composantes et pour quels types d'aménagements elle est rendue obligatoire.
<u>Fonds</u>	bien immobilier.
<u>H</u>	hauteur d'une façade d'un bâtiment.
<u>Ha et Hb</u>	hauteur d'une façade d'un bâtiment A par rapport à un second bâtiment B sur un même terrain.
<u>Hauteur de façade</u>	dimension verticale d'une façade. La hauteur d'une façade est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Elle est mesurée en tout point, à l'aplomb de sa projection au sol avant travaux.
<u>Implantation</u>	localisation de la construction par rapport aux limites de propriété.
<u>Installation classée</u>	aménagement ou construction soumis à autorisation spécifique suivant la démarche définie par le Code de l'Aménagement concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.
<u>Limite de propriété</u>	ligne qui marque la fin d'une parcelle ou le début d'une autre.
<u>Lotissement</u>	partition d'un terrain en plus de cinq lots sur une période de moins de 10 ans faisant l'objet d'une procédure spécifique.

<u>Mur bahut</u>	clôture constituée en partie basse d'un muret.
<u>Néant</u>	signifie qu'il n'y a pas de règle imposée.
<u>Niveau</u>	ensemble des pièces d'habitation situées sur le même plan horizontal ou dont la différence d'altitude de l'un par rapport à l'autre est d'au moins 2 m.
<u>Partage</u>	action de diviser en portions lors d'une vente ou d'une succession.
<u>Périmètre de préemption</u>	emprise à l'intérieur de laquelle s'applique le droit de préemption, c'est à dire la possibilité pour une collectivité d'acquérir un terrain en priorité lors de toute vente ou transaction immobilière dans le but de mettre en oeuvre sa politique d'aménagement.
<u>Plante endémique</u>	plante que l'on ne retrouve que sur un site, une île, un archipel.
<u>Réseaux</u>	ensemble des canalisations, ligne électrique, câbles nécessaires à l'alimentation des constructions.
<u>Rez-de-chaussée</u>	ensemble des pièces d'habitation situées au niveau du sol (horizontal).
<u>Site propre</u>	ensemble des espaces réservés pour un usage particulier.
<u>Servitude</u>	charge qui grève un bien immeuble, au profit d'un autre bien immeuble appartenant à un propriétaire différent.
<u>Surface construite</u>	contour extérieur de la projection verticale sur le sol de tous les murs et points porteurs formant ossature de la construction. En cas de débord de toiture ou porte-à-faux de plus de 1,30m, la surface construite comprendra la projection verticale sur le sol de ces éléments diminuée de 1,30 m (zone franche).
<u>Toiture</u>	ensemble des pièces constituant la couverture d'un bâtiment.

Article 2 : Champ d'application territorial du plan

Le Plan d'Aménagement détaillé de la vallée de la Papenoo (P.A.D.) s'applique à la moyenne et haute vallée de la Papenoo, section de commune de PAPENOO, commune de HITIAA O TE RA.

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

1 - Le présent règlement s'inscrit dans le contexte déterminé par le code de l'aménagement de la Polynésie française.

2 - Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles :

- la réglementation liée à la gestion du domaine public
- la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement
- la réglementation sur les établissements recevant du public
- les règles d'hygiène et de salubrité
- la loi forestière
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, notamment les servitudes radioélectriques.

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

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

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

6 - Toute intervention foncière ou immobilière, publique ou privée, à entreprendre à l'intérieur du champ d'application du P.A.D de la vallée de Papenoo ne peut être réalisée que si elle est compatible avec les dispositions prévues par ce plan.

7 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

8 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

9 - L'autorisation de travaux immobiliers est délivrée dans le respect des préoccupations d'environnement définies par le Code de l'aménagement de la Polynésie française. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

10 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les travaux de modification du sol sont implantés sur des terrains exposés à des risques naturels ou technologiques.

11 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action de l'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des options territoriales d'aménagement approuvées par le conseil des ministres et notamment des dispositions d'un schéma général d'aménagement (SAGE)

12 -L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

13 - L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du maintien ou de la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet immobilier.

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

15 - La voirie, les établissements recevant du public, ainsi que les grands programmes d'habitation doivent comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapés à mobilité réduites (Code de l'Aménagement de la Polynésie française titre 3, chapitre 2)

Article 4 : Division du territoire en zones et secteurs

1 - Le territoire couvert par le PAD est divisé en onze zones, délimitées sur le plan de zonage.

NB	Zone naturelle	Lit majeur de la rivière	231 ha
NCEc	Zone de captage d'eau	Vallée Tepimaiteata	458 ha
NCM	Zone de gisements de matériaux	Versant droit du lit majeur	12 ha
NDt	Parc territorial	Vallée de Te Faaiti	728 ha
NCA	Zone agricole	Bords du lit majeur	49 ha
NDb	Zone de site protégée	Hauteurs de la rive droite	1092 ha
NDp	Zone de site protégée	Plateaux de Tupa et d'Anapiro	703 ha
NDc	Réserve de chasse	Vallées de Vaitamanu et Mareiati	1476 ha
UT	Zone touristique ou de loisirs	Vaiotea et de Farehape	26 ha
NDh	Zone de site protégée	Caldeira de Tahiti nui	2959 ha
NDpa	Zone de site protégée	Plateau de Anaorii	45 ha

- 2 - Pour chaque zone, s'appliquent des prescriptions précises définissant :
- le caractère de chaque zone et les types d'occupation et d'utilisation interdits ou soumis à des conditions spéciales ;
 - les conditions de créations des accès et voiries ;
 - les conditions de desserte par les réseaux ;
 - les caractéristiques des parcelles ;
 - les servitudes et prescriptions diverses à respecter (implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques, aux limites séparatives, implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement des véhicules, espaces libres et plantations).
- 3 - Le Plan d'Aménagement Détaillé comprend éventuellement un plan des emprises réservées ou figurent :
- les emplacements réservés aux voies de circulation, aux chemins et sentiers piétonniers, aux pistes cyclables et aux opérations d'intérêt public avec mention de la destination de l'emprise,
 - les périmètres de préemption et leur attributaire,

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies au présent Plan d'Aménagement Détaillé ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures des règles 2 à 12 des règlements de zones rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Elles peuvent l'être également pour des projets de construction de formes architecturales traditionnelles ou nouvelles. Elles font, dans tous les cas l'objet d'un avis motivé du Maire.

Article 6 : Applications du présent règlement aux situations et constructions existantes

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

Article 7 : Composition du dossier du Plan Général d'Aménagement

Le dossier du Plan d'Aménagement Détaillé de la vallée de PAPENOO, commune de HITIAA O TE RA est composé de 3 pièces dont les éléments se complètent, à savoir :

- o pièce n°1, Rapport de présentation intitulé : Vallée de la Papenoo : Les objectifs d'aménagement
- o pièce n°2, Règlement
- o pièce n°3, Plan de zonage général n° 614 échelle 1/20 000^{ème}

Article 8 : Normalisation des voies de circulation dans la vallée

Toutes les voies devront être aménagées pour permettre en toute sécurité la circulation des piétons et/ou des véhicules.

Les emprises données ci-dessous sont les emprises courantes, hors les points particuliers tels que carrefours, voies complémentaires, élargissements ponctuels et aménagements spéciaux rendus nécessaires par la configuration des lieux ou les contraintes de circulation, desserte ou stationnement.

Route traversière territoriale	8.00 m
Pistes techniques	5.00 m
Chemin agricoles, Sentier de randonnées piétons, VTT ou équestres	2.00 m

Article 9 : Stationnement

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

NB

Zone naturelle

Lit majeur de la Papenoo

Caractère de la zone

La zone NB regroupe les terrains situés dans le lit majeur de la rivière Papenoo. La volonté est de sauvegarder le cadre naturel de ces terrains particulièrement exposés aux crues.

Le règlement interdit les constructions en raison de la dangerosité du site pour les populations. Cependant, des aménagements publics légers sont possibles, notamment à usage touristique ou de loisirs.

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

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

1. Les petites constructions et installations à caractère culturel, touristique ou de loisirs ;
2. Les ouvrages techniques directement liés aux installations d'hydroélectricité et de transport de l'énergie ;
3. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les travaux de modification du sol sont implantés sur des terrains exposés à des risques naturels ou technologiques.

Article NB 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 NB 1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article NB 1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites ;
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte.;
5. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NB 1 ;

Article NB 3 Accès et voirie

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'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.

Article NB 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur un réseau de distribution, soit par captage, citerne, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

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.

Article NB 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article NB 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10,00 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques.

Article NB 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 10,00 mètres minimum.

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

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres.

Article NB 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Article NB 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NB 11 Aspect extérieur

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

L'emploi de matériaux naturels doit être privilégié pour le revêtement extérieur des toitures et pour les parements des façades.

Clôtures :

L'édification de murs de clôtures est interdite pour laisser libre l'écoulement et la circulation des eaux. Seules les clôtures végétales **doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m** sont autorisées.

Article NB 12 Stationnement

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

Article NB 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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.

Caractère de la zone

La Vallée Te piha ia teta, qui débouche sur la rive gauche de la Papenoo, est une vallée isolée qu'il convient de protéger pour ses ressources en eau pouvant servir à l'alimentation en eau potable de la commune de Papenoo

L'implantation de toute activité humaine de même que la fréquentation du secteur ne sont pas souhaités pour sauvegarder la qualité des eaux et de les préserver des contaminations de toutes origines.

Article NCEc 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

1. Les ouvrages techniques directement liés aux captages et à leur fonctionnement ;
2. Les installations à caractère culturel, archéologique ou technique ;
3. Les travaux de terrassement liés à la réalisation des ouvrages décrits précédemment.

Article NCEc 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 NCEc 1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles prévues à l'article NCEc 1 ;
2. Toute occupation ou activités qui entraînerait des effets directs ou indirects sur la qualité de l'eau de la rivière ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et valorisation des sites.

Article NCEc 3 Accès et voirie

La zone NCEc étant destinée à la protection d'un captage, l'aménagement de voirie ou de chemins nouveaux est interdit. Seuls les chemins d'accès aux installations sont autorisés.

L'ensemble des sentiers existants devra être maintenu à l'état naturel sans revêtement.

Article NCEc 4 Desserte par les réseaux

Seuls les réseaux liés au captage sont autorisés.

Article NCEc 5 à NCEc 10

Néant.

Article NCEc 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues en **grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublées d'une haie végétale**.

Article NCEc 12 Stationnement

Néant.

Article NCEc 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NCEc 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.

Caractère de la zone

La zone située sur le versant de la rive droite de la rivière Papenoo, à la hauteur du PK 9 offre un gisement de matériaux intéressant. La possibilité d'exploiter une carrière ou d'extraire des matériaux doit être préservée.

Article NCM 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

1. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol ;
2. Les constructions et ouvrages techniques directement liées à l'exploitation des matériaux.
3. Les constructions et **installations** temporaires à usage d'habitat liées à la surveillance des installations. **A l'issue de l'exploitation, ces constructions devront être supprimées.**

Article NCM 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les utilisations, occupations du sol et constructions de toute nature non visées à l'article NCM 1 précédent.

Article NCM 3 Accès et voirie

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre 1 article 8 du présent règlement.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir:

Article NCM 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur un réseau de distribution, soit par captage, citerne, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

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.

Article NCM 5 à NCM 10

Néant

Article NCM 11 Aspect extérieur

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

L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit.

Un rideau végétal sera prévu en bordure du terrain le long de la route traversière pour réduire l'impact visuel du site d'extraction et des infrastructures techniques.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues en **grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublées d'une haie végétale**. L'usage de murs pleins est interdit.

Article NCM 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules et les aires de chargement doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article NCM 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'aménagement paysager du site après les extractions de matériaux doit être défini avant les travaux.

Caractère de la zone

La vallée de la te Faaiti est un espace naturel majeur de 728 hectares à forte valeur écologique classé Parc territorial et protégé depuis 1989

Article NDt 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

1. Les constructions d'équipements touristiques, d'abris, de refuges pour les randonneurs ;
2. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ;
3. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages précédemment décrits.

Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner de nuisances pouvant causer des dommages ou des troubles importants aux éléments naturels.

Article NDt 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 NDt 1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NDt 1 ;
2. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
3. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDt1 ;
4. Les défrichements et abatages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation du site;

Article NDt 3 Accès et voirie

L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDt ne pourra recevoir de revêtements.

L'usage autorisé des accès dans la vallée devra faire l'objet d'une définition précise et respectée.

Article NDt 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

La zone NDt 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.

Assainissement :

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.

Article NDt 5 à NDt 9

Néant.

Article NDt 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDt 11 Aspect extérieur

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

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. L'emploi de matériaux naturels doit être privilégié pour le revêtement extérieur des toitures et pour les parements des façades.

Clôtures :

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

Article NDt 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules à deux ou quatre roues correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées et limité à l'entrée de la vallée.

Article NDt 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NDt 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 et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

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.

Caractère de la zone

La zone NCA comprend.

La volonté est de permettre la valorisation des terres à potentiel agricole situées le long de la rivière Papenoo.

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

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

1. Les constructions légères à usage agricole, pour l'entreposage du matériel agricole ; **hormis l'habitat permanent** ;
2. Les petites constructions et installations à caractère culturel, archéologique, touristique ou technique **à l'exclusion de locaux de sommeil** ;
3. Les ouvrages techniques directement liés aux installations d'hydroélectricité et de transport de l'énergie ;
4. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits.

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

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

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévus à l'article NCA1, compte tenu du risque d'inondation ;
2. Les lotissements non agricoles ;
3. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non qui ne sont pas liés aux activités agricoles ;
4. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
5. Les défrichements et abattages d'arbre en dehors de tout programme lié à la mise en valeur agricole ;
6. 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 ;
7. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NCA1.

Article NCA 3 Accès et voirie

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

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre 1 article 8 du présent règlement.

Article NCA 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau soit par branchement sur un réseau de distribution, soit par captage, citerne, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

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.

Article NCA 5 Caractéristiques du terrain

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m².

Article NCA 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10,00 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Article NCA 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 10,00 mètres minimum.

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

Néant

Article NCA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, autres qu'à vocation agricole, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Article NCA 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NCA 11 Aspect extérieur

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement du type agricole de 1,20 mètres 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, espaces boisés

L'ensemble de la zone est classé en espace à vocation agricole. Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation d'arbres 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 permettant d'éviter toute dégradation du sol.

NDb-NDp-NDh

Zones de sites protégés

Hauteurs de la rive droite

Plateaux de Tupa et d'Anapiro

Caldeira de Tahiti nui

Caractère de la zone

La zone NDb comprend :

Les hauteurs de la rive droite, zone de 1104 ha constituée par les massifs montagneux de Puraha et de Maairuahine situés sur la rive droite de la rivière Papenoo

Les plateaux de Tupa 169 ha et d'Anapiro 534 ha (soit 703 ha au total) situés sur les hauteurs de la rive droite de la rivière Papenoo, dans la moyenne vallée

Caldeira de Tahiti nui Espace de 2959 ha du cratère de l'ancien volcan de Tahiti nui délimité par les crêtes de sommets montagneux élevés.

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitée

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

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

1. Les constructions d'une superficie inférieure à 50 m², et les installations à caractère culturel, touristique ou de loisirs ;
2. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres, équestres, VTT ;
3. L'agriculture et l'exploitation forestière sous réserve de limiter les terrassements et dans le cadre du respect de l'esprit de la zone ;
4. Les ouvrages techniques directement liés aux installations d'hydroélectricité et de transport de l'énergie ;
5. Les constructions à usage d'habitation d'une superficie inférieure à 50 m² pour les propriétaires fonciers ;
6. Les terrains de camping ;
7. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

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

L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NDb1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation ;
4. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDb1 ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.
6. Pour conserver un débit minimum aux cascades et à la rivière, les captages d'eau sont interdits sur les hauteurs de la rive droite.

Article NDb 3 Accès et voirie

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 sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

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

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.

Les chemins et sentiers devront être correctement et périodiquement entretenus afin de garantir une circulation et un cheminement des utilisateurs dans de bonnes conditions de sécurité

Article NDb 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur un réseau de distribution, soit par captage, citerne, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

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.

Article NDb 5 Caractéristiques du terrain

néant

Article NDb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10,00 mètres des limites des voies, chemins et sentiers.

Article NDb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 10,00 mètres minimum.

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

Néant

Article NDb 9 Emprise au sol

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 du terrain.

Article NDb 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDb 11 Aspect extérieur

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels. A cet effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples.

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

L'emploi de matériaux naturels doit être privilégié pour le revêtement extérieur des toitures et pour les parements des façades.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront composées de haies vives doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. L'usage de murs pleins est interdit. L'usage de clôture agricole est autorisé pour retenir le bétail.

Article NDb 12 Stationnement

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

Article NDb 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NDb 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 et de la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural.

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.

Caractère de la zone

Espace naturel majeur de 1476 hectares constitué de deux vallées situées de part et d'autre de la rivière Papenoo, la Vaitamanu (rive gauche) et la Mareiati (rive droite)

Cette zone est affectée à l'association des chasseurs de Papenoo dans le but d'optimiser la gestion et le développement de la faune sauvage et de reconstruire des milieux propices à la reproduction et au développement de cette faune.

Article NDC 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

1. Les refuges ;
2. **Les constructions à usage d'habitation d'une superficie inférieure à 50 m² pour les propriétaires fonciers ;**
3. Les ouvrages techniques directement liés aux installations d'hydroélectricité et de transport de l'énergie ;
4. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

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

L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article NDC 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 NDC 1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NDC1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation ;
4. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDC1 ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets.

Article NDC 3 Accès et voirie

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.

Article NDC 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur un réseau de distribution, soit par captage, citerne, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

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.

Article NDc 5 à NDc 9

Néant

Article NDc 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDc 11 Aspect extérieur

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels. A cet effet, les formes et volumes doivent notamment rester simples.

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

L'emploi de matériaux naturels doit être privilégié pour le revêtement extérieur des toitures et pour les parements des façades.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité. Elles seront exclusivement composées de haies vives doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20 mètre. L'usage de murs pleins est interdit.

Article NDc 12 Stationnement

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

Article NDc 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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.

Caractère de la zone

La zone UT, touristique ou de loisirs se répartie sur deux sites :

Vaiotea, zone de 6 ha située sur la rive droite à l'entrée de la moyenne vallée, le long de la route traversière territoriale qui regroupera le Centre d'information, un centre équestre et un relais cyclotourisme.

Farehape, zone de 20 ha située au centre de la caldeira, à 1000 m de la route traversière, qui englobe le Relais de la Maroto et le centre d'accueil et d'hébergement de Farehape et regroupera les équipements touristiques les plus importants dont un écomusée. Des aménagements adaptés pour usage pédagogique et touristique du site de Farehape (marae, sentier botanique, cultures en terrasse, bassin à anguilles...) sont également prévus.

Ces zones sont le point de rassemblement des groupes et le point de départ d'un grand nombre d'itinéraires touristiques pédestres, équestres ou de V.T.T.

Article UT 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

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

1. Les constructions à usage touristique, culturel, de commerces, de loisirs ou de détente et les installations nécessaires à leur fonctionnement ;
2. Les terrains de camping ;
3. Les ouvrages techniques directement liés aux installations d'hydroélectricité et de transport de l'énergie ;
4. Les ouvrages techniques routiers et d'équipement public ;
5. Les constructions de logements liés au fonctionnement et gardiennage des équipements ci dessus désignés ;
6. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages décrits précédemment.

L'autorisation de travaux immobiliers peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article UT 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage environnant ;
2. 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 ;
3. 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 ;
4. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de mise en valeur du site.

Article UT 3 Accès et voirie

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 et les véhicules transportant les touristes.

Voirie :

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

Article UT 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau soit par branchement sur un réseau de distribution, soit par captage, citerne, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

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.

Eaux pluviales :

En raison de la très forte pluviométrie, la pose et l'installation de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluie est obligatoire pour toutes les constructions et surfaces extérieures aménagées.

Article UT 5 Caractéristiques du terrain

Néant.

Article UT 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 UT 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Néant

Article UT 9 Emprise au sol

Pour conserver un environnement naturel, l'emprise au sol des 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 UT10 Hauteur des constructions

La construction ne peut dépasser une hauteur maximum de 8 mètres. Cette hauteur absolue est mesurée à partir de la surface de nivellement du terrain.

Néanmoins lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une hauteur plus élevée peut être admise. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire qui peut, en tant que de besoin, saisir pour avis la commission des sites et des monuments naturels.

Article UT 11 Aspect extérieur

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage. 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.

Prescriptions architecturales :

L'emploi de matériaux naturels doit être privilégié pour le revêtement extérieur des toitures et pour les parements des façades. Les toitures seront de couleurs sombres de préférence vertes ou brunes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Sont acceptés les haies vives, les grillages avec ou sans soubassement doublée d'une haie végétale et les murs en pierres apparentes.

Article UT 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules à deux ou quatre roues correspondant à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

Une aire de stationnement permettant l'accueil des véhicules des visiteurs et des touristes doit être aménagée.

Les aires de stationnement doivent recevoir des plantations permettant une protection solaire maximale.

Article UT 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

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.

Caractère de la zone

Le plateau de Anaorii est une zone marécageuse à forte valeur écologique de 45 ha située au pied du versant arrière de la caldeira, au fond de la vallée de Papenoo

L'intervention et l'activité humaine sont volontairement limitée.

Article NDpa 1 Types d'occupation et utilisation du sol admis

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

1. Les constructions **d'une superficie inférieure à 50 m²**, et les installations à caractère culturel, touristique ou de loisirs ;
2. Les travaux d'aménagement de sentiers de randonnées pédestres ;
3. Les constructions d'abris ou de refuges pour les randonneurs ;
4. Les ouvrages techniques directement liés aux installations d'hydroélectricité et de transport de l'énergie ;
4. Les travaux de terrassement liés aux ouvrages précédemment décrits.

Les installations admises ne doivent présenter aucun danger, ni entraîner de nuisances pouvant causer des dommages ou des troubles importants aux éléments naturels.

Article NDpa 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 NDpa 1 précédent, ainsi que :

1. Les constructions de toute nature (notamment à usage d'habitat, agricole, d'élevage) sauf celles prévues à l'article NDpa 1 ;
2. Les établissements industriels et les dépôts classés ou non ;
3. Les défrichements et abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites;
4. Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux prévus à l'article NDpa 1 ;
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de containers, de déchets ;
6. L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.

Article NDpa 3 Accès et voirie

L'ensemble des chemins et sentiers de la zone NDpa 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.

Article NDpa 4 Desserte par les réseaux

La zone NDpa 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 NDpa 5 à NDpa 9

Néant.

Article NDpa 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Article NDpa 11 Aspect extérieur

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments techniques devant faire l'objet de mesures de sécurité renforcé ;

Article NDpa 12 Stationnement

Néant.

Article NDpa 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble de la zone NDpa 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 et du Service du Développement Rural.

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.