



PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE DE PAPEETE

RAPPORT DE SYNTHÈSE

4 – RÈGLEMENT D'URBANISME

La refonte du règlement actuel a essentiellement porté sur son amélioration, sans bouleverser des dispositions qui ont commencé à façonner l'aspect de la ville.

En particulier :

- . relèvement de la hauteur limite en zones UA, UB et UC permettant de répondre à la plus importante demande de dérogation, mais sans risquer une trop forte densification eu égard à l'impossibilité d'augmenter la capacité de la voie de desserte en centre-ville ;
- . affirmation en centre-ville d'une unité urbaine d'aspect déjà amorcée avec le principe de la galerie couverte au rez-de-chaussée, en développant celui des toitures en pente pour progressivement résorber l'allure très disparate des toits actuels particulièrement visible, notamment depuis les paquebots de croisière ;
- . simplification des diverses règles de recul des constructions applicables dans les différents zones ;
- . prise en compte de la végétalisation ;
- . prise en compte du caractère résidentiel de certains secteurs des collines.

Ainsi :

Hauteur maximale des façades portée à :

- . 10 mètres en zone UCa ;
- . 16,50 mètres en zone UA, UBb, UCb et UCc ;
- . 22,70 mètres en zone UBa.

Etablissement d'une servitude d'architecture pour la zone UA, fondée sur la galerie couverte en rez-de-chaussée et la mise en place de toitures à 45° (des adaptations restant possibles), intégrant les accessoires de couverture, sans étages en retrait mais avec combles complètement aménageables.

Application d'une marge minimale de recul par rapport aux limites en zones UA, UB, US.

Uniformisation des règles de recul par rapport aux limites en zone UC basée sur la formule $D = L / 2$ avec minimum d'application.

En zones UB et UC, remplacement de la notion de surface couverte maximale par celle de surface plantée ou végétalisée minimale.

Mise en place de dispositions facilitant l'insertion des bâtiments sur les terrains en pente.

Redéfinition générale des besoins en stationnement pour véhicules.