



PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE DE PAPEETE

RAPPORT DE SYNTHÈSE

1 – ZONAGE

Le schéma général de synthèse annexé montre la localisation de chaque zone dont les différentes catégories sont rappelées ci-dessous.

1.1 – Zones d'urbanisme U

1.1.1 - Zone urbaine UA

Zone à forte densité de construction, privilégiant l'habitat, le commerce et les services, où les constructions, réalisées à l'alignement des voies, présentent un aspect de continuité, avec une hauteur de façade limitée à 16,50 mètres. Reprise de l'actuel secteur A de la zone d'habitation, avec adaptation de ses limites sud-est (rue de l'Evêché, rue Louis Martin), et nord (avenue du Prince-Hinoi), mais différenciation pour la zone centrale occupée par de grands équipements administratifs.

1.1.2 - Zone urbaine UB

Zone à moyenne densité de construction, destinée à recevoir des habitations collectives et éventuellement individuelles, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Les bâtiments, généralement non jointifs, et élevés, sont construits en retrait de l'alignement.

Reprise du secteur B de la zone d'habitation du plan de 1965, mais avec division en deux zones :

1.1.2.1. – Zone urbaine UBa pour la partie limitée par la rue du Régent-Paraita, l'avenue du Prince- Hinoi, le cours de l'Union Sacrée, les collines de Mamao et la nouvelle rue Louis Martin, avec hauteur de façade possible à 22,70 mètres.

1.1.2.2. – Zone urbaine UBb, analogue à la zone UBa, mais avec une hauteur de façade limitée à 16,50 mètres. Il s'agit du reste de l'actuel secteur B, augmenté sur l'emprise du secteur B' actuel sur les flancs de colline dominant Mamao, la rue de l'Evêché, la rue Dumont-d'Urville et la rue des Poilus-Tahitiens, ainsi que la partie basse des vallées Sainte-Amélie et de Tipaerui.

1.1.3 – Zone urbaine UC

Zone à faible densité de construction, destinée à recevoir des habitations individuelles et éventuellement collectives. Bâtiments construits en retrait de l'alignement.

Ces zones sont limitées à l'altitude de 110 mètres, correspondant aux possibilités d'alimentation en eau à partir du réseau public, sans nécessité de stations de refoulement. Report de cette limite altimétrique à environ 200 mètres, pour le secteur de Pamatai, à l'ouest de Tipaerui, l'alimentation en eau y étant réalisée pour partie gravitairement à partir du réseau de la commune de Faa'a. Reprise d'une partie de l'actuel secteur B' de la zone d'habitation, mais avec division en trois zones :

- 1.1.3.1. – Zone urbaine UCa, en bord de mer, destinée à recevoir des habitations individuelles et éventuellement collectives, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Hauteur de façade limitée à 10 mètres.
- 1.1.3.2. – Zone urbaine UCb, destinée à recevoir des habitations individuelles et éventuellement collectives, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat. Hauteur de façade limitée à 16,50 mètres.
- 1.1.3.3. – Zone urbaine UCc, constituée par certains flancs de vallée où les terrassements doivent, tant pour des raisons de stabilité générale que d'aspect, être impérativement limités, et destinés à ne recevoir que de petits ensembles collectifs d'habitation, avec quelques services fonctionnels liés. Hauteur de façade limitée à 16,50 mètres.
- 1.1.3.4. – Zone urbaine UCd, constituée par les collines de Orovini et Paofai, et destinée à ne recevoir que des bâtiments individuels ou éventuellement de petits ensembles collectifs d'habitation, avec quelques services fonctionnels liés, mais à caractère résidentiel. Hauteur de façade limitée à 7 mètres avec étage en retrait possible.

1.2 – Secteurs d'équipement UE

Secteurs recevant les équipements et infrastructures, tant publics que privés, nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population. Ces secteurs n'avaient pas fait l'objet d'une délimitation spéciale dans le cadre du plan d'urbanisme de 1965.

Les secteurs ainsi précisés doivent normalement s'intégrer dans le contexte des zones UA, UB et UC dans lesquels ils se trouvent inclus, tout en bénéficiant de possibilités constructives internes adaptées à leur destination.

On distingue :

1.2.1 – Secteurs d'équipement UEa concernant des équipements importants ou spécifiques, pouvant notamment être à caractère administratif, culturel ou de loisirs.

En raison de leur nature ou de leur situation, ils sont soumis à une servitude générale visant à garantir la qualité de leur caractère architectural et/ou végétal qui doit être préservé ou développé, avec un aspect paysagé important.

Il s'agit essentiellement du secteur central des grands équipements administratifs territoriaux ou d'Etat, du front de mer et de certains équipements communaux.

1.2.2 – Secteurs d'équipement UEb concernant les autres équipements.

1.3 – Zones d'activité US

Il s'agit des zones réservées au groupement d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts.

On distingue :

1.3.1 – Zones d'activités Usa

Essentiellement la reprise des actuels secteur E (Tipaerui) et H (Titioro) de la zone industrielle de 1965, mais avec délimitation plus précise, limitée à une soixantaine de mètres sur les flancs de vallée correspondants, ou rectifiée notamment pour tenir compte de la présence d'un lotissement d'habitation organisé (entrée de la vallée de Tipaerui). S'y trouvent rassemblées essentiellement des activités à caractère industriel.

1.3.2 – Zone d'activité Usb

A partir d'une partie de l'actuel secteur F, zone d'activité liée au fonctionnement du port.

1.3.3 – Zone d'activité USc

Reprise de la partie centrale de l'actuel secteur F et extensions vers l'est, à caractère plutôt commercial, ainsi que pour des services et entrepôts.

1.3.4 – Zone d'activité USd

Zone mixte, fondée sur l'actuel secteur G, où les activités d'entrepôt, de commerce, de service et surtout d'artisanat sont conservées, mais peuvent être complétées par une partie d'habitat.

Son aspect étant basé sur un type de construction correspondant à celui de la zone UA, elle intègre la partie de l'actuel secteur A en extension le long de la rue du Régent-Paraita au nord de l'avenue du Prince-Hinoi.

1.3.5 – Zone d'activité Use

Zone mixte ou de transition, à caractère plutôt commercial, ainsi que pour des services mais avec possibilité d'habitat.

Elle est fondée sur une partie de l'extension vers l'est de l'actuel secteur F, entre bord de mer et chemin vicinal de Patutoa, ainsi que sur des extensions des actuelles zones de Tipaerui et de Titioro.

1.4 – Zones naturelles N

Zones non viabilisées, pouvant comporter des secteurs de protection totale et d'autres où une urbanisation diffuse reste possible, hors du périmètre normalement viabilisé.

1.4.1 – Zones NB

Il s'agit des secteurs situés au-dessus de la zone UCb, avec possibilité d'urbanisation diffuse, la viabilisation y étant toutefois à la charge des propriétaires. Reprise d'une partie du secteur B' du plan de 1965 qui n'avait pas été limité en altitude.

1.4.2 – Zones NCE

Zone de protection des ressources en eau (vallée de Fautaua, où l'urbanisation est interdite).

1.4.3 – Zone NCF

Zone de protection et de développement de la réforestation.

1.4.4 – Zone ND

Zone de protection d'espace naturel, éventuellement urbain, en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels et/ou de l'intérêt pour la qualité de la vie.

1.4.5 – Zone NR-g

Zone de protection où l'urbanisation est interdite en raison de risques naturels (éboulements, instabilité).

2 – VOIRIE

2.1. – Voirie prévue au plan de 1965 et non réalisée

2.1.1 – Trame entre rue des Remparts et cours de l'Union-Sacrée

Compte tenu des acquisitions déjà menées par la commune et en raison des besoins, l'ensemble de la trame prévue par le plan de 1965 doit être portée à son terme, avec les adaptations suivantes :

2.1.1.1 – Avenue Bougainville

Afin d'en faire une voie adaptée au quartier d'habitation, elle s'arrêtera à la rue Wallis et les véhicules venant du chemin vicinal de Patutoa ne pourront l'emprunter pour rejoindre le cours de l'Union-Sacrée : elle ne lui sera reliée que par l'aménagement de type piétonnier de l'une des servitudes actuelles (restant cependant utilisable par les véhicules de ses riverains).

2.1.1.2 – Prolongement de la rue Moerenhout

Traité de la même manière en desserte de quartier d'habitation à partir de l'avenue Bougainville, son raccordement au boulevard des Pomare ne sera que piétonnier.

2.1.1.3 – Prolongement de l'avenue Bambridge

Pour ne pas détruire un quartier correctement construit, le tronçon entre l'avenue Pomare V et le chemin vicinal de Patutoa sera abandonné.

2.1.2 – Quartier de Taunoa

Le plan de 1965 s'est trouvé totalement remis en cause par la modification du tracé de la Fautau lors de la canalisation de celle-ci.

Hors le réaménagement du chemin vicinal de Taunoa pour l'accès au collège et son bouclage le long de la rivière jusqu'au pont de l'avenue du Chef-Vairaaota, pour ne pas éventrer des quartiers d'habitation relativement denses, est proposé le parti du seul réaménagement partiel de deux ensembles de chemins dits de servitude orientés nord-sud.

2.1.3 - Voie V1

Le principe correspondant au projet initial d'une voie de contournement en pied de collines est abandonné, tout en conservant une partie du tracé correspondant (rue des Poilus-Tahitiens et rue Dumont-d'Urville) pour en faire un boulevard urbain jusqu'à la rue du Frère-Alain.

2.1.4 – Orovini

Le tronçon de voie nouvelle permettant de relier correctement le quartier de Orovini à la rue Dumont-d'Urville est maintenu.

2.1.5 – Rue dite de la cote 40

L'indication figurant au plan ne posait qu'un principe, le tracé tel que dessiné étant irréalisable en certains endroits du fait des conditions de pente.

En raison des nombreux équipements et constructions réalisés par la suite, son concept doit être abandonné. Nouveau tracé en option possible pour sa bretelle de liaison entre le quartier de Orovini à la rue Dumont-d'Urville.

2.2. – Voirie nouvelle projetée

2.2.1 – Patutoa

La rue Bernardino est prolongée jusqu'au chemin vicinal de Patutoa dont elle remplace alors le tronçon sud-ouest, un raccordement direct à l'actuelle zone industrielle étant prévu.

Ce prolongement s'accompagne du déclassement du tronçon ouest correspondant du chemin vicinal.

2.2.2 – Quartier Mamao

Le tracé d'une nouvelle voie sur les hauteurs à partir du site de l'école de Fariimata doit permettre d'assurer le désenclavement de la zone d'habitat précaire à rénover, en liaison avec la cité de transit prévue côté Titioro.

2.2.3 - Vallée de Tipaerui

2.2.3.1 – Liaison route de la vallée et boulevard des Pomare

Elément de liaison entre l'actuel carrefour de Tipaerui et le boulevard, notamment afin d'améliorer la liaison nécessaire avec le secteur portuaire.

2.2.3.2 – Voirie rive droite

Création d'une voie entre la rue des Poilus-Tahitiens et la route de la vallée à hauteur du pont au début de la zone industrielle, comme voie de quartier, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

2.2.3.3 – Voie rive gauche

Création d'une voie rive gauche à l'intérieur de la zone industrielle, avec bouclage sur la route de la vallée.

2.2.4 – Liaisons hautes

Aménagement d'un nouveau tronçon de voie entre la route du Faïere et le quartier de la Mission.

2.2.5 - Desserte hauteurs rive gauche de Tipaerui et Pamatai

Aménagement de voies à partir de l'entrée du cimetière et de la voie d'accès au service des archives pour désenclaver les terrains vers Pamatai.

2.2.6 – Voie d'interconnexion intervallées

Reprise du projet de voie de dégagement envisagé dans le schéma d'agglomération pour créer une interconnexion inter-vallées par tunnels en évitant le secteur du centre-ville, et permettant également une liaison au sud-ouest, vers la R.D.O.

2.2.7 – Voie touristique

Aménagement à partir de l'ensemble voirie du Pic Vert d'une piste carrossable touristique sur les hauteurs de la vallée de la Mission, pour rejoindre un aménagement de Belvédère sur la crête dominant la vallée de la Fautaua.

Une autre piste pourra en redescendre vers la ville en suivant sensiblement cette crête, côté vallée de la Mission.

2.3. – Liaisons spécialisées

Outre des aménagements ponctuels, établissement de cheminements pour piétons :

- . liaison entre les zones d'habitat des hauteurs et les rues des Poilus-Tahitiens et Dumont-d'Urville ;
- . le long de la Fautaua, depuis la route de ceinture jusqu'à l'embouchure ;
- . en limite haute de la zone UCb, de typer « parcours de santé » ;
- . en bord de mer à Patutoa.

2.4 – Equipements annexes

Choix de plusieurs sites pour réaménagement ou création de parkings.

Définition de dispositions relatives aux plantations et arbres d'alignement.

Réaménagements de carrefour en giratoires pour organiser une modération de la circulation.

Périmètre d'aménagement pour continuité de l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité ou visibilité réduite sur la plaine côtière et les basses vallées.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Plan d'aménagement de détail (P.A.D)

En raison notamment du projet de R.H.I. de Mamao ainsi que de l'éventuelle restructuration des terrains de l'actuel hôpital, et de leurs répercussions probables sur leur voisinage immédiat, établissement d'un périmètre de P.A.D. s'étendant au nord jusqu'à l'avenue du Prince-Hinoi et, à l'est, jusqu'à la Fautaua.

4 – REGLEMENT 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.

5 – DISPOSITIONS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au plan d'urbanisme de 1965 qui permettait le développement de l'urbanisation de tout le territoire communal, le P.G.A. limite celle-ci avec la mise en place des diverses zones naturelles définies au paragraphe 1.4.

Dans les zones d'urbanisation proprement dites est prévu un dispositif de végétalisation en proportion de la superficie du terrain.

Enfin, pour toutes les constructions nouvelles, les dispositifs collectifs d'assainissement doivent être conçus pour pouvoir être raccordés au réseau public au fur et à mesure de sa mise en place.