
Commune de PIRAE

Rapport de présentation

(Pièce n°1/5)



Document approuvé par le conseil
municipal en date du 23 mars 2011

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

.../...

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE Pirae

RAPPORT de PRESENTATION

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Termes employés.

Les termes employés dans le plan général d'aménagement sont ceux généralement utilisés dans la construction. Lorsqu'une expression ou un terme est de nature à engendrer un trouble ou une équivoque dans l'application des documents, l'autorité chargée de l'application peut appuyer ses décisions sur le principe de précaution et l'intérêt général.

Article 2 : Champ d'application territorial du plan.

Le plan général d'aménagement concerne la totalité du territoire de la commune qui s'étend de la limite du lagon au sommet des montagnes à l'intérieur de l'île.

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

La commune de Pirae souhaite que l'ensemble des réglementations applicables sur son territoire soit appliqué dans le sens du développement voulu par l'autorité communale dans le cadre du plan général d'aménagement.

Les dispositions du P.G.A. sont complétées par diverses réglementations du Pays qu'il convient de prendre en compte lors de la mise au point d'un projet (cartes des aléas, plan de prévention des risques naturels, servitudes radio, servitude de curage, etc. ...).

Article 4 : Divisions du territoire en zones et secteurs.

La division du territoire communal en zones et secteur, est faite sur la base des limites de cadastre soumises à conservation pour partie et sur la base du support graphique issu de plan topographique dessiné sur la base de restitution de photos aériennes.

Article 5 : Adaptations mineures.

Les valeurs généralement admises pour les adaptations mineures sont de 10% par rapport aux normes imposées par la réglementation.

Toutefois, dans tous les cas, l'intérêt général doit prévaloir dans le choix de ces valeurs et l'importance des mesures compensatoires mises en œuvre doit être présentée dans le cadre du dossier.

Article 6 : Rappels et précisions.

La commune souhaite que les projets implantés dans la commune participent à la construction

d'une ville moderne, à ce titre des projets pourront être refusés ou soumis à des conditions de remembrement des terrains d'assises s'ils sont de nature à compromettre cet objectif.

Les emprises minimales des voies sont données à titre indicatif, elles pourront faire l'objet d'adaptations en fonction de la configuration des lieux et de leur destination sous réserve du respect de la sécurité et du confort des usagers.

Article 7 : Stationnement.

Le stationnement de véhicules dans la commune doit se faire en dehors des voies de circulation pour ce qui est du stationnement de longue durée.

Si des établissements existants ne disposent pas des installations suffisantes pour assurer la sécurité des usagers, ils doivent dans un délai de un an à compter de la date d'application du présent règlement, déposer à la mairie les dossiers visant à améliorer la situation existante.

S'il était estimé que la nature des risques encourus par les usagers ou la clientèle sont incompatibles avec le maintien de l'activité, il peut être mis fin aux troubles par une limitation de l'usage ou la fermeture définitive de l'établissement.

Article 8 : Composition du dossier du plan général d'aménagement.

Les pièces composant ce dossier pourront être complétées par des documents techniques d'aide à sa compréhension ou son application sans que celles-ci soient directement opposables aux tiers.

Le fond cadastral sera lui modifié et complété en fonction de la mise à disposition du public des documents officiels car il est de nature à apporter une information complémentaire qui est indépendante du tracé des zones.

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

La commune souhaite une mise aux normes progressive des routes de la commune.

La prise en compte de tous les usagers dans le choix des profils des voies est une priorité, pour protéger les plus faibles (piétons, vélos etc. ...).

Une évolution du mode de transport des habitants est attendue ces prochaines années avec une prédominance du transport en commun sur les autres modes de déplacement. Pour cela il convient de s'assurer que des dispositifs d'arrêt sont mis en place à proximité des zones habitées et des lieux de travail.

La commune veut que les quartiers soient reliés entre-eux par des liaisons intérieures qui permettent aux résidents de se déplacer sans avoir à rejoindre la route de ceinture. Pour cela il sera mis en place des itinéraires sur voies privées avec accord des riverains avec éventuellement des transferts d'emprises foncière pour que ces routes soient classées dans le domaine public communal.

.../...

Article 10 : Application du présent règlement aux situations et constructions existantes.

La commune souhaite que les situations acquises à l'occasion des partages de terre ou de la construction de logement antérieurement à l'application du présent règlement soient conservées sous réserve qu'elles aient respecté les procédures applicables à l'époque de leur mise au point.

La régularisation des projets hors la loi reste impossible suivant ce principe d'antériorité si l'intérêt général et la réglementation ne sont pas respectées.

Article 11 : Réseaux.

La commune entend privilégier l'enfouissement des réseaux neufs. A l'occasion des travaux de rénovation les réseaux existants devront être progressivement enfouis pour permettre une sécurisation de l'alimentation en énergie des logements en cas de cyclone.

Article 12 : Domaine public.

Les dispositions du présent règlement ne font pas échec à l'éventuel octroi d'une autorisation d'occupation nécessaire pour justifier d'une implantation que ce soient les domaines publics du pays ou de la commune.

Article 13 : Enseignes et panneaux publicitaires dans la commune.

La commune souhaite organiser la gestion de la publicité sur son territoire. Des mesures complémentaires sont prises en dehors du cadre du P.G.A. par arrêté communal pour en assurer la gestion.

Article 14 : Droit de préemption.

La commune souhaite se constituer des réserves foncières destinées à la réalisation de ses opérations.

A ce titre elle entend pouvoir être informée des ventes qui se font sur l'ensemble de son territoire.

Ce droit s'exercera dans le cadre des limites fixées par le code de l'aménagement sur l'ensemble de son territoire.

Article 15 : Distribution postale.

La réglementation territoriale existe en la matière, mais la commune entend exprimer ici son soutien au Pays et son souhait de voir évoluer les conditions de distribution du courrier par la mise en place des équipements techniques et la distribution à domicile par des facteurs.

Article 16 : Collecte des ordures et déchets.

La commune souhaite que les systèmes de collecte individuels ou collectifs soient présents dans les zones urbanisées.

Un point de collecte pour apport volontaire est mis en place (déchetterie). La commune souhaite que la population profite de cette installation pour y déposer les déchets autres que ménagers.

Le système de traitement des déchets mis en place s'appuiera sur la mise en place d'un système de tri et de recyclage des déchets pour exportation vers Papeete, complété éventuellement par une filière de valorisation des déchets verts (compostage).

Article 17 : Prévention des risques naturels.

Suite aux événements tragiques qui l'ont frappé en 1998, le Pays a souhaité mettre en place des plans de prévention des risques naturels pour protéger les biens et les personnes.

Ces risques sont présents dans la commune de Pirae et sont reportés sur les cartes d'aléas mises au point par le Pays.

Les informations qu'elles comportent sont évolutives et susceptibles de remise en cause en fonction de l'état de la connaissance du milieu ou des travaux qui sont réalisés.

Un plan de prévention des risques naturels est en cours d'élaboration il viendra compléter le P.G.A. notamment en instaurant des servitudes en fonction de la nature et du degré d'exposition aux risques.

Article 18 : Ouvrages techniques d'intérêt public.

La mise en place de pylônes et autres infrastructures dans la commune est possible. Toutefois l'intérêt général et la protection des paysages devront être pris en considération dans la conception des ouvrages.

En cas de trop fort impact le projet devra être modifié ou déplacé pour permettre le maintien de la qualité des sites.

Article 19 : Constructions provisoires.

La commune souhaite contrôler l'implantation des constructions dites provisoires. Les tentes, chapiteaux, containers et tous types de structures (même gonflable) sont acceptés dans le cadre d'événements exceptionnels.

La durée maximale de mise en place est limitée dans le temps, une durée minimale de trois mois est également exigée avant toute remise en place.

Ces dispositions sont complétées par les textes qui encadrent ce type de construction, il appartient aux propriétaires de respecter les réglementations en vigueur.

Elles ne s'appliquent pas aux matériels exploités dans le cadre de foires ou de marchés.

TITRE II PRESENTATION DES ZONES

Chapitre : 1

Zone UB (Zone urbaine)

Définition :

Cette zone s'étend principalement sur la plaine côtière, elle regroupe des quartiers où l'habitat existant est principalement individuel.

La commune entend favoriser une densification de l'habitat en permettant la construction d'immeuble à plusieurs niveaux.

Un front bâti à caractère urbain se constitue le long des itinéraires choisis par la commune à l'occasion d'opérations nouvelles ou sur des opérations de reconstructions après démolition de l'habitat existant.

Les opérations de remembrement des parcelles y sont encouragées.

Le stationnement des véhicules le long des routes est géré au travers de dispositifs particuliers ou d'infrastructures mises à disposition des usagers.

La plantation d'arbres le long des itinéraires empruntés par les piétons est favorisée, il s'accompagne d'un enfouissement progressif des réseaux aériens.

L'aménagement des routes des quartiers s'accompagne d'un plan de drainage des eaux de ruissellement vers les points de collecte gérés par le Pays.

Chapitre : 2

Zone UC et UCa (Zone urbaine des coteaux, de la plaine et du littoral)

Définition :

Cette zone est constituée des quartiers édifiés sur les hauteurs de la ville, en plaine côté mer de l'avenue Charles de Gaulle et en bordure du lagon.

De nombreux lotissements y sont présents notamment sur les hauteurs, construits sur la base de villas individuelles sur des terrains d'emprise limitée ils ne devraient pas évoluer dans le temps à cause des cahiers des charges qui viennent encadrer les principes de construction.

La commune entend toutefois y permettre lorsque cela est possible, le développement d'un habitat collectif sur des terrains encore actuellement vides et situés en dehors de ces lotissements.

Les projets s'inscrivent dans le cadre d'une politique d'intégration à la pente naturelle des parcelles. La densification de l'habitat y est accompagnée par la mise en place d'espaces collectifs qui viennent compenser ce manque à l'échelle des logements collectifs.

Des compléments au réseau routier sont proposés pour permettre de relier les quartiers entre eux, la commune souhaite y favoriser le

sentiment d'appartenance à une collectivité plutôt que l'appartenance à un lotissement.

La zone UCa se différencie de la UC par des contraintes plus importantes qui limitent le nombre de niveau des constructions et ce pour limiter l'impact visuel des constructions depuis la mer.

L'habitat y est de type pavillonnaire avec des marges plus importantes entre construction.

Chapitre : 3

Zone UD (Zone rurale)

Définition :

Cette zone est formée des terrains situés dans les vallées au-dessus des zones habitées, à l'exception de deux emprises situées au milieu des espaces naturels situés sur les hauteurs le long de la route du Belvédère.

Proche des rivières car principalement située dans les vallées ou implantée sur des crêtes cette zone peut être soumise à des risques naturels qu'il convient de vérifier (inondations et glissements de terrains).

L'habitat existant y est constitué d'un habitat individuel que la commune souhaite voir se développer au profit des familles propriétaires des terrains, au travers de partages familiaux.

Les lotissements y sont interdits.

L'aménagement de ces terrains exigera la mise en place de réseaux d'alimentation en eau complémentaires à ceux qui existent qui sont en l'état trop bas pour alimenter cette zone.

Pour les terrains situés en moyenne montagne (sites route du belvédère), une autonomie totale est demandée car la commune ne peut assurer la desserte de ces terrains à partir du réseau communal.

Chapitre : 4

Secteurs d'équipement - UE

Définition :

La zone UE est destinée à recevoir uniquement les équipements et infrastructures nécessaires qui répondent aux besoins collectifs de la population.

Des emprises réservées le sont au titre de :

- L'aménagement des écoles primaires et maternelles de la commune pour des extensions et des régularisations d'emprises ;
- L'extension ou le maintien des cimetières existants ;
- La gestion des infrastructures sportives, qui sont présentes dans la commune qu'ils soient du Pays, de la commune ou de clubs privés ;
- La gestion des établissements scolaires du second degré ;
- La gestion du centre hospitalier du Pays ;

- La gestion des déchets au travers d'un centre d'apport volontaire destiné aux particuliers résidents dans la commune ;

Chapitre : 5

Zone NCE (protection des captages)

Définition :

La zone NCE est destinée à protéger l'eau captée par la commune, au travers d'une protection des bassins versants en amont des ouvrages.

L'exploitation des ressources naturelles est restreinte pour limiter l'érosion des sols.

La présence d'animaux domestiques est interdite.

L'accès ou l'activité y sont autorisés sous contrôle des autorités compétentes (service d'hygiène et le service des eaux de la commune).

Des mesures de protection des abords des galeries de drainage des eaux souterraines sont mises en place (périmètre rapproché clôturé, balisage etc. ...).

La baignade dans les rivières en amont des galeries est interdite.

La maîtrise foncière des sols n'est pas recherchée, mais si des propriétaires le souhaitent, des acquisitions à l'amiable sont possible.

L'accès aux vallées reste possible dans le cadre d'activités gérées par la commune avec accord des propriétaires (randonnées, parcours de santé etc. ...).

L'agriculture y est pratiquée dans le cadre de programmes agréés par les services de la commune, le service d'hygiène et le service du développement rural.

La lutte contre l'érosion des sols est organisée au travers de plantations d'arbres, arbustes et toutes plantes jugées aptes à stabiliser voir limiter les écoulements de terres en cas de fortes pluies.

Chapitre : 6

Zone US (Activités)

Définition :

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

Trois (3) sites sont proposés pour permettre un développement de ces activités dans la commune.

Tous deux situés dans la vallée de Nahoata, ils sécurisent les activités existantes vis à vis d'éventuels recours des riverains.

Chapitre : 7

Zone UT (Sites touristiques majeurs)

Définition :

L'activité touristique dans la commune est concentrée sur deux sites exceptionnels, celui de la baie de Taaone et celui dit du Belvédère sur les hauteurs.

La municipalité attend favoriser sur le premier de ces sites un développement ambitieux de l'activité autour de thèmes nouveaux, à savoir :

- Création d'un SPA exploitant l'eau des profondeurs ;
- Création d'un hôtel de standing international doté de salles de conférences, implanté à proximité d'une salle de spectacle de type Zénith ;
- Création d'un aménagement à thème pour les jardins et les parties extérieures en liaison avec le parc public communal implanté sur le littoral.

Le second, situé sur les hauteurs de la commune est unique en Polynésie et offre aux touristes des possibilités d'accès à la haute montagne tout en pouvant profiter d'un panorama exceptionnel.

Chapitre : 8

Zone NA (Future zone d'urbanisation)

Définition :

La zone NA regroupe un ensemble foncier important constitué de propriétés familiales de plusieurs familles.

Actuellement boisée cette zone doit progressivement s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de partages familiaux ou de lotissements.

Les constructions y seront possibles sous réserve que les propriétaires mettent en place les réseaux nécessaires à la desserte des logements qu'ils veulent y construire.

Les plans de masse mis au point par les différentes souches doivent prendre en compte les besoins des propriétaires de la vallée. La mise en commun des voiries mais aussi des réseaux est une contrainte forte des conditions d'urbanisation.

Les réseaux routier mis au point dans le cadre de cette urbanisation prennent en compte l'ensemble des usagers (piétons, cyclistes et automobilistes).

L'aménagement de sites pour les transports en commun et l'interconnexion des routes avec celles des lotissements proches sont recherchés.

Chapitre : 9

Zone NDb (moyenne montagne)

Définition :

La zone NDb est constituée des terrains implantés en moyenne montagne au-dessus des zones habitables et en dessous de la zone de haute montagne.

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

Source potentielle de ressources nouvelles, son exploitation peut être envisagée sous réserve de mesures de protection des paysages.

Cet espace est une zone intermédiaire entre la zone naturelle NDF et les zones urbanisées.

Les réseaux publics sont inexistantes et les voies de circulation rudimentaires sont impropres à la desserte permanente des propriétés.

La valorisation des espaces reste possible si elle reste limitée au niveau des moyens mis en œuvre et si l'impact paysager est compatible avec l'ambiance générale de la zone.

Pouvant être soumis en certains endroits à des risques naturels tels que les chutes de roches ou effondrements de falaises, les terrains de cette zone NDb doivent comporter une végétation haute permanente assurant le blocage naturel des matériaux en mouvement.

Les terrassements sont très limités car l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur. Ils restent toutefois possibles si leur réalisation conditionne la mise en sécurité des installations implantées en aval ou la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux publics. Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager est fourni à l'appui du dossier de terrassements pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.

Chapitre : 10

Zone NDF (zone de haute montagne)

Définition :

La zone NDF est destinée à protéger les forêts naturelles coiffant les crêtes de l'île de Tahiti.

Ces espaces sont conservés en l'état en y limitant les interventions humaines.

Il est proposé que cet esprit de conservation soit accompagné par la mise en place de plans de gestions de la faune et de la flore.

L'usage du feu en dehors des espaces réservés et aménagés à proximité des refuges est interdit car il est de nature à engendrer des feux de forêts dans des zones inaccessibles.

Cette zone intègre dans son emprise des falaises et des espaces dangereux.

La mise en place d'ouvrages techniques (pylône et locaux) est possible sous réserve d'études techniques justifiant le choix du site. Le traitement architectural des ouvrages prend en considération la notion d'intégration dans le paysage.

Les réseaux liés à l'exploitation de ces ouvrages font l'objet de traitement particulier visant à les dissimuler et à les intégrer dans le paysage.

Des sites archéologiques sont présents dans la zone, leur restauration et leur mise en valeur sont possibles sous le contrôle des experts compétents.

Emprises réservées

ROUTES

Généralités.

La commune souhaite développer le réseau routier dans les différents quartiers pour permettre une amélioration des services à la personne (collecte des déchets, transports, commerces etc. ...).

Le maillage des quartiers doit permettre d'éviter aux habitants d'emprunter systématiquement la route de ceinture pour se rendre dans les commerces et les écoles.

Routes secondaires.

Quelques créations de routes sont envisagées pour permettre de connecter des voiries existantes, des alignements sont proposés sur des voies jugées trop étroites.

La création de trottoirs selon les normes en vigueur, dans un rayon de 500 mètres, autour des établissements scolaires sur les itinéraires les plus fréquentés est un objectif du plan.

Route de ceinture.

L'aménagement de la route de ceinture est demandé en priorité dans la zone UB et à proximité des écoles. Les travaux à réaliser devront permettre un enfouissement progressif des réseaux pour faciliter la mise en place d'une végétation haute le long des itinéraires piétons.

Le drainage latéral de la chaussée est mis en souterrain et conçu sur la base d'un matériel moderne et adapté.

Le stationnement latéral le long de la route de ceinture est géré dans des espaces aménagés à cet effet.

La vitesse de transit des véhicules dans ces espaces est ramenée à une vitesse maximale de 50 km/H.

Les principaux carrefours de la commune sont traités par des techniques modernes qui permettent de les sécuriser (ronds points, feux tricolore, mise en place de refuges etc. ...).

Accès au lagon.

Les accès à la mer reportés sur les plans sont balisés pour permettre aux usagers de les identifier.

Accès à la haute montagne.

Le chemin de Randonnée menant au sommet de l'Aorai est classé comme piste ancestrale ouverte à la randonnée. Sa prise en charge est assurée par la Direction de l'environnement.