



# 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).