

Commune de PIRAE

Rapport justificatif

(Pièce n°1/6)

Septembre 2025



PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES, MÉTHODOLOGIE ET ZONAGE P 3

DISPOSITIONS GÉNÉRALES P 4

MÉTHODOLOGIE P 7

PLAN DE ZONAGE P 8

GÉNÉRALITÉS - ZONES URBAINES P 9

RAPPEL - PROJET DE DÉVELOPPEMENT P 10

TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTATION P 14

 Zone urbaine UAa P 15

 Zone urbaine UAb P 16

 Zone urbaine UB P 17

 Zone urbaine UC P 18

 Zone rurale UD P 19

 Zone d'équipement UE P 20

 Zone d'activité secondaire US P 21

 Zone d'activité secondaire USa P 21

 Zone touristique UT P 22

GÉNÉRALITÉS - ZONES NATURELLES P 23

RAPPEL - PROJET DE DÉVELOPPEMENT P 24

TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTATION P 25

 Future zone d'urbanisation NA P 26

 Zone de protection des ressources en eau NCE P 27

 Zone naturelle de moyenne montagne NDb P 28

 Zone de massif naturel à protéger NDF P 29

DISPOSITIONS GÉNÉRALES, MÉTHODOLOGIE ET ZONAGE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 du règlement à l'égard des autres 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 : Division 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, sur la base du support graphique issu de plan topographique dessiné sur la base de restitution de photos aériennes et selon les sites de conservation de faune et flore identifiés par la DIREN.

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 : Mesures pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins d'un programme immobilier

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 d'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 dans 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 signaux commerciaux

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 : Périmètre d'application du 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 trie 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

Le Plan de prévention des risques (PPR) de la commune de Pirae est acté depuis 2010. Il est le résultat d'un processus initié par le Pays en 1999 suite à plusieurs catastrophes naturelles subies en Polynésie française entre 1996 et 1998. Parmi celles-ci, des fortes houles, des cyclones, des inondations, des éboulements de terrain, et les effets d'un tsunami ressentis notamment à Fatu Hiva aux îles Marquises.

Pour rappel, le PPR de la commune de Pirae définit des zones avec différents niveaux de risques pour les aléas recensés sur la commune : les mouvements de terrain, les inondations fluviales, et la surcôte marine (onde de tempête).

Il y a trois niveaux de risque par aléa : fort, moyen et faible ; soit 9 types de zones au total. Le risque faible ne comportant aucune prescription, ce sont en réalité 6 types de zones (3 aléas et deux niveaux de risques) qui impactent significativement la commune de Pirae.

Article 18 : Ouvrages techniques d'intérêt public

Les ouvrages d'intérêt public qui, pour des raisons techniques justifiées, ne correspondent pas aux critères de construction et d'implantation définis dans le présent règlement, peuvent être autorisés sous réserve de la justification des choix et dans la mesure où l'application de la réglementation est incompatible avec les ouvrages.

Une étude d'impact spécifique à chaque installation est fournie à l'appui du dossier de demande de permis de travaux immobiliers. La réalisation des ouvrages ne doit toutefois pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes riveraines, dans la mesure où l'intégrité d'un paysage peut être mise en cause, l'avis de la commission administrative compétente peut être demandé par l'autorité communale.

Article 19 : Constructions provisoires

Les chapiteaux, tentes, containers et toutes constructions provisoires mises en place sur une propriété privée sont démontés ou évacués dans un délai maximal de trois mois après leur installation.

Leur utilisation ou mise en service reste soumis aux contrôles ou aux règles liées à leur exploitation ou mise en œuvre.

Il appartient aux propriétaires et exploitant de se conformer aux règles en vigueur avant toute installation même de courte durée.

Article 20 : Saillie

Une saillie est un élément en relief qui se détache en avant d'un alignement ou d'une surface.

Les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 1.20 mètre maximum en tout point de la façade concernée.

Dans un souci de développement durable, l'ajout de panneaux solaires est vivement conseillé. Toutes nouvelles constructions devront garder une homogénéité avec les bâtiments existants.

**DIAGNOSTIC -> PROJET DE DÉVELOPPEMENT -> RAPPORT
JUSTIFICATIF (TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE)**

**RAPPEL : 4 GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE
DÉVELOPPEMENT**

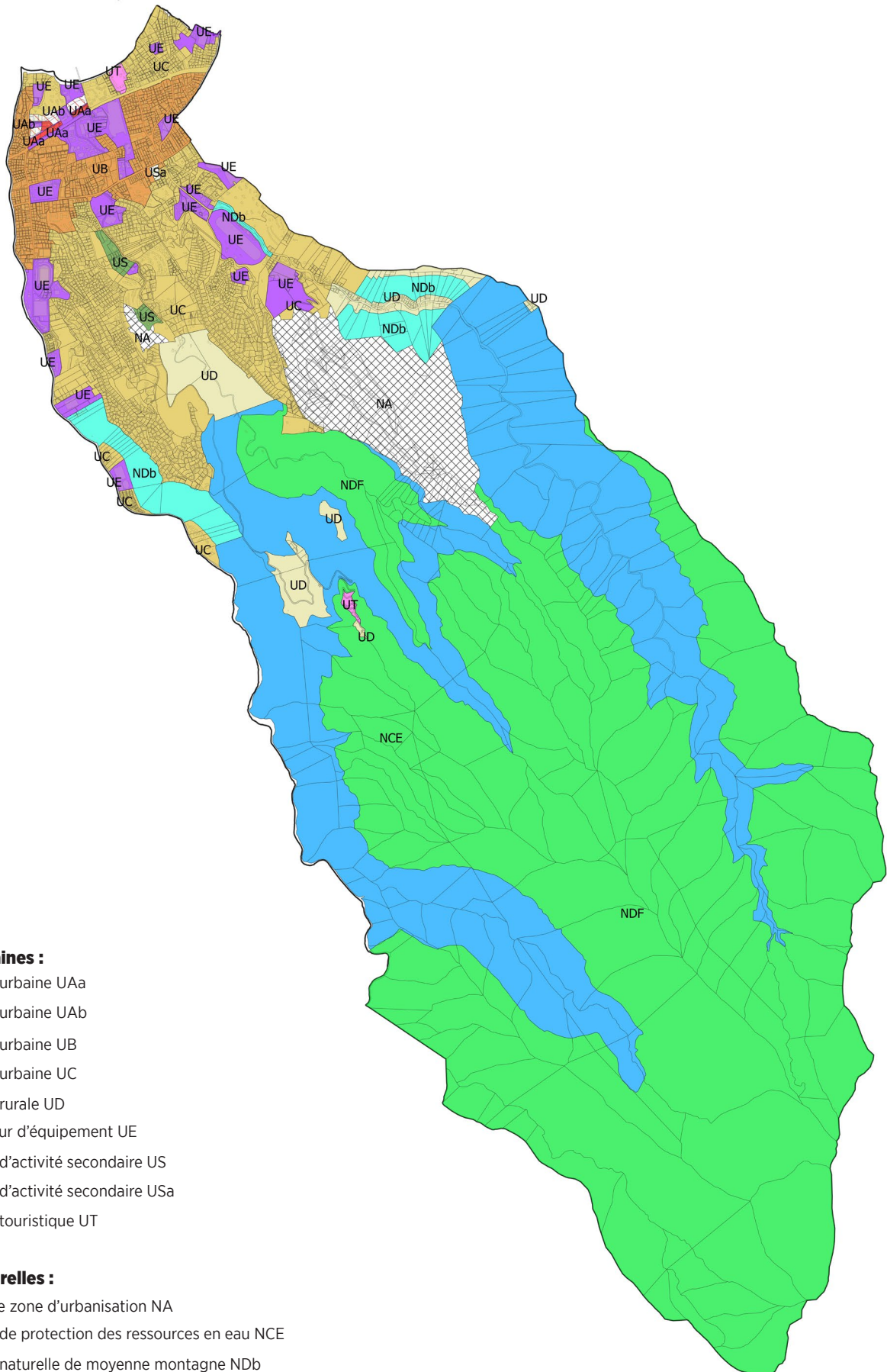
ORIENTATION 1 - FONDER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE A L'ÉCHELLE DE LA PLAINE LITTORALE

ORIENTATION 2 - FAVORISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

**ORIENTATION 3 - AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES QUARTIERS ET FAVORISER LA MIXITÉ
SOCIALE**










ORIENTATION 4 - PRÉSERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET CULTURELLES

PLAN DE ZONAGE - Aperçu général







Légendes :

Zones urbaines :

-  Zone urbaine UAa
-  Zone urbaine UAb
-  Zone urbaine UB
-  Zone urbaine UC
-  Zone rurale UD
-  Secteur d'équipement UE
-  Zone d'activité secondaire US
-  Zone d'activité secondaire USa
-  Zone touristique UT

Zones naturelles :

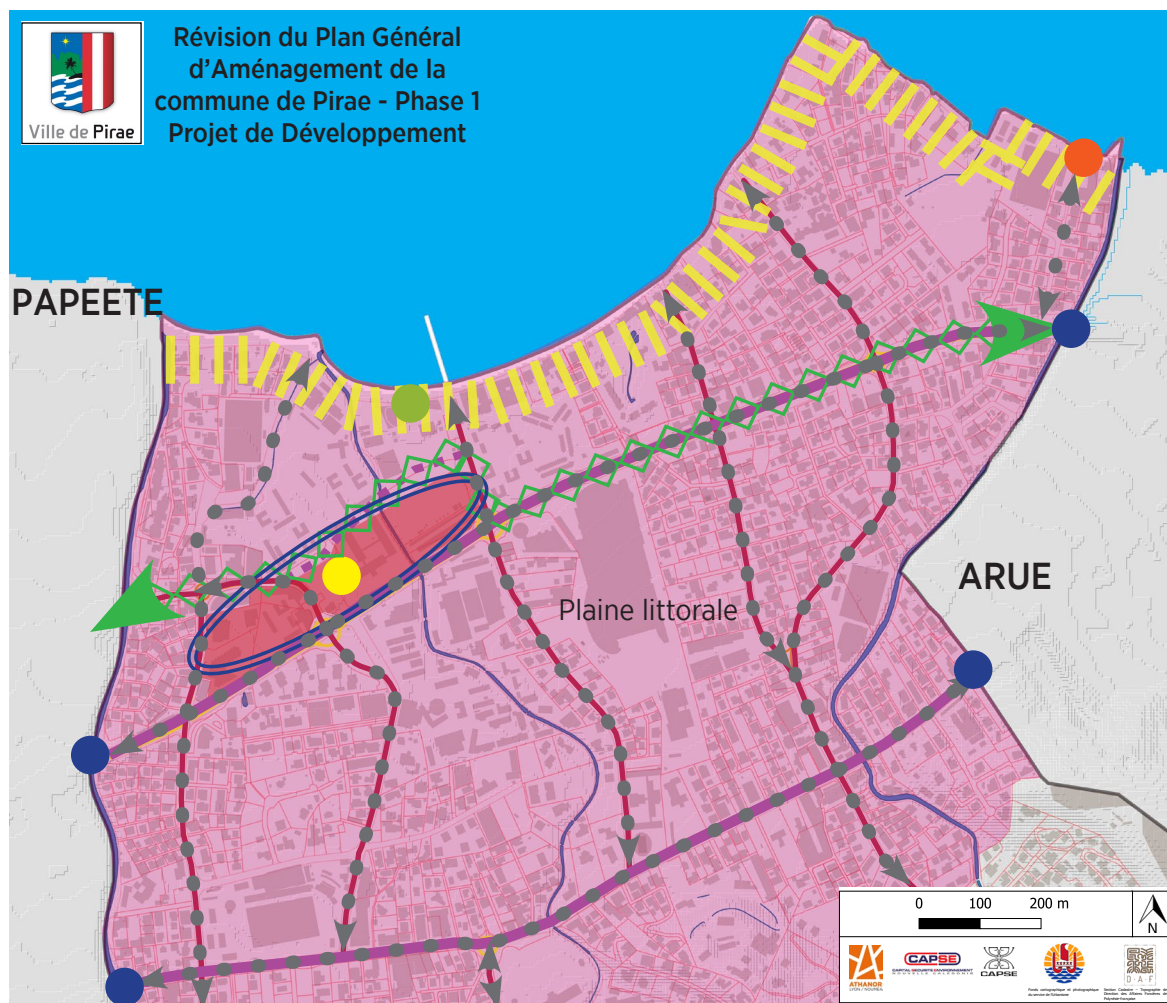
-  Future zone d'urbanisation NA
-  Zone de protection des ressources en eau NCE
-  Zone naturelle de moyenne montagne NDb
-  Zone de massif naturel à protéger NDF

0 750 1500 m

GÉNÉRALITÉS - ZONES URBAINES

RAPPEL - PROJET DE DÉVELOPPEMENT :

ORIENTATION 1 - Fonder une nouvelle dynamique à l'échelle de la plaine littorale



1/ RÉPONDRE AUX BESOINS LIES A LA CROISSANCE DE LA POPULATION, EN PRIVILÉGIANT ET EN ENCADRANT LA DENSIFICATION SUR LA PLAINE LITTORALE

- > Permettre et encadrer la principale zone de futur habitat
- > Prendre en compte les projets structurants pour l'urbanisation existante et future

2/ PERMETTRE L'INTERCONNEXION ENTRE LA PLAINE ET LE LITTORAL

- > Anticiper l'accès au littoral via les modes doux
- > Améliorer l'accessibilité au centre ville et les déplacements internes à la commune
- > Préserver et renforcer la zone de mise en valeur de la baie de Taaone
- > Préserver le littoral et l'accès à la mer

4/ CRÉER DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS LES ZONES A VOCATION UNIQUE (LOGEMENTS, LOISIRS, ÉQUIPEMENTS ET PETITES ACTIVITÉS)

- > Créer un pôle d'attractivité à l'échelle de la commune
- > Favoriser l'implantation d'équipements culturels, touristiques et de loisirs

3/ RENFORCER LES STRUCTURES URBAINES EXISTANTES

- > Renforcer le développement de l'habitat et l'accueil de nouvelles activités ou équipements
- > Renforcer l'identité de Pirae et mettre en valeur les entrées de ville

Légendes :

- Principale zone d'habitat public/ privé
- Projet de réseau d'assainissement intercommunal
- Potentielles voies en mode doux
- Routes territoriales
- Future voie territoriale
- Routes communales
- Parc Aorai
- Bande littorale
- Plaine littorale
- Principales entrées de ville
- Centre ville dans une logique d'écoquartier multifonctionnel
- Futur équipement culturel et touristique
- Futur équipement de sportif et de loisir

ORIENTATION 2 - Favoriser le dynamisme économique

1/ RÉPONDRE AUX BESOINS EN ACTIVITÉ TERTIAIRE DE LOISIRS, EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES DE PROXIMITÉ POUR MAINTENIR LA POPULATION ACTIVE EN SOUTENANT LES DIFFÉRENTS PROJETS D'IMPLANTATION

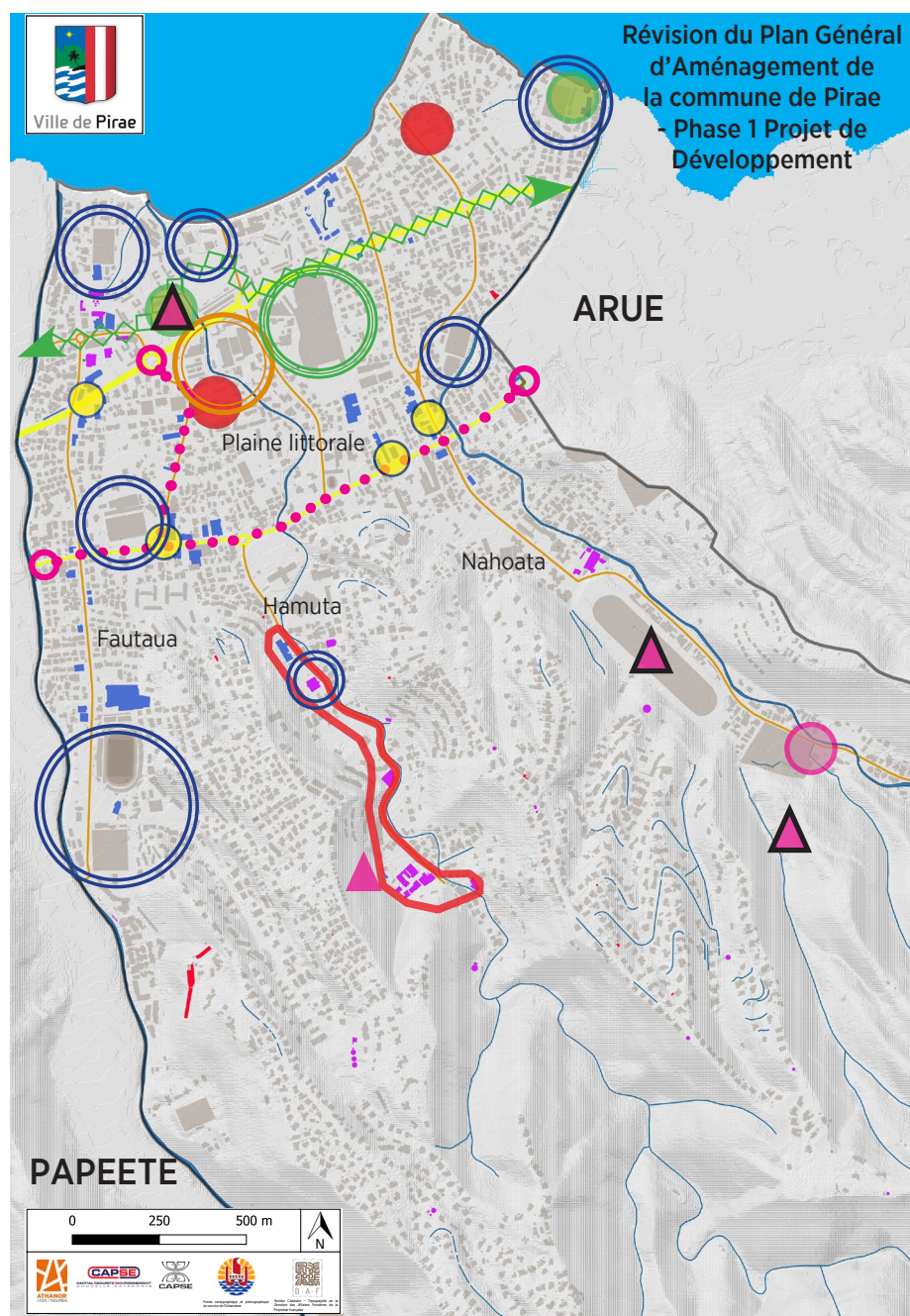
- > Qualifier, développer les zones d'activités et commerciales
- > Revitaliser les axes de circulation support de l'économie résidentielle
- > Soutenir les projets d'aménagement multifonctionnel

2/ SOUTENIR LES PROJETS EXISTANTS OU À VENIR POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT, AUX PROJECTIONS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET POUR OFFRIR DES PERSPECTIVES D'EMPLOI.







- > Soutenir les futurs projets d'habitat

3/ CONFORTER LE STATUT DE CENTRE URBAIN ET RENFORCER LE STATUT DE POLARITÉ URBAINE AU SEIN DE LA COMMUNE

- > Renforcer les pôles d'équipement existants
- > Permettre la gestion actuelle de l'assainissement et anticiper les futurs équipements sanitaires
- > Soutenir les futurs projets d'équipement



Légendes :

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  | Zones de commerce et de service |  | Principaux pôles sportifs et de loisirs |
|  | Zone d'activité de Hamuta |  | Principal pôle sanitaire |
|  | Bâtiments professionnels de services (tertiaire) |  | Principal pôle d'éducation |
|  | Bâtiments professionnels du secteur primaire |  | Projet de réseau d'assainissement intercommunal |
|  | Bâtiments professionnels du secteur secondaire (industriel, énergie...) |  | Équipements sportifs et de loisir |
|  | Axes de commerces et services en bordure de voie |  | Équipements sanitaires |
|  | Futur projet d'aménagement d'envergure à court et moyen terme |  | Équipement funéraire |
|  | Futurs projets d'habitat à court et moyen terme | | |

ORIENTATION 3 - Améliorer le cadre de vie des quartiers et favoriser la mixité sociale

1/ PROMOUVOIR LES LOGIQUES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DANS LES QUARTIERS ET POUR LES FUTURS PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- > Prise en compte des logiques de qualité environnementale
- > Intervention sur les quartiers dégradés ou insalubres

2/ METTRE EN SÉCURITÉ LES POPULATIONS SOUMIS AUX RISQUES

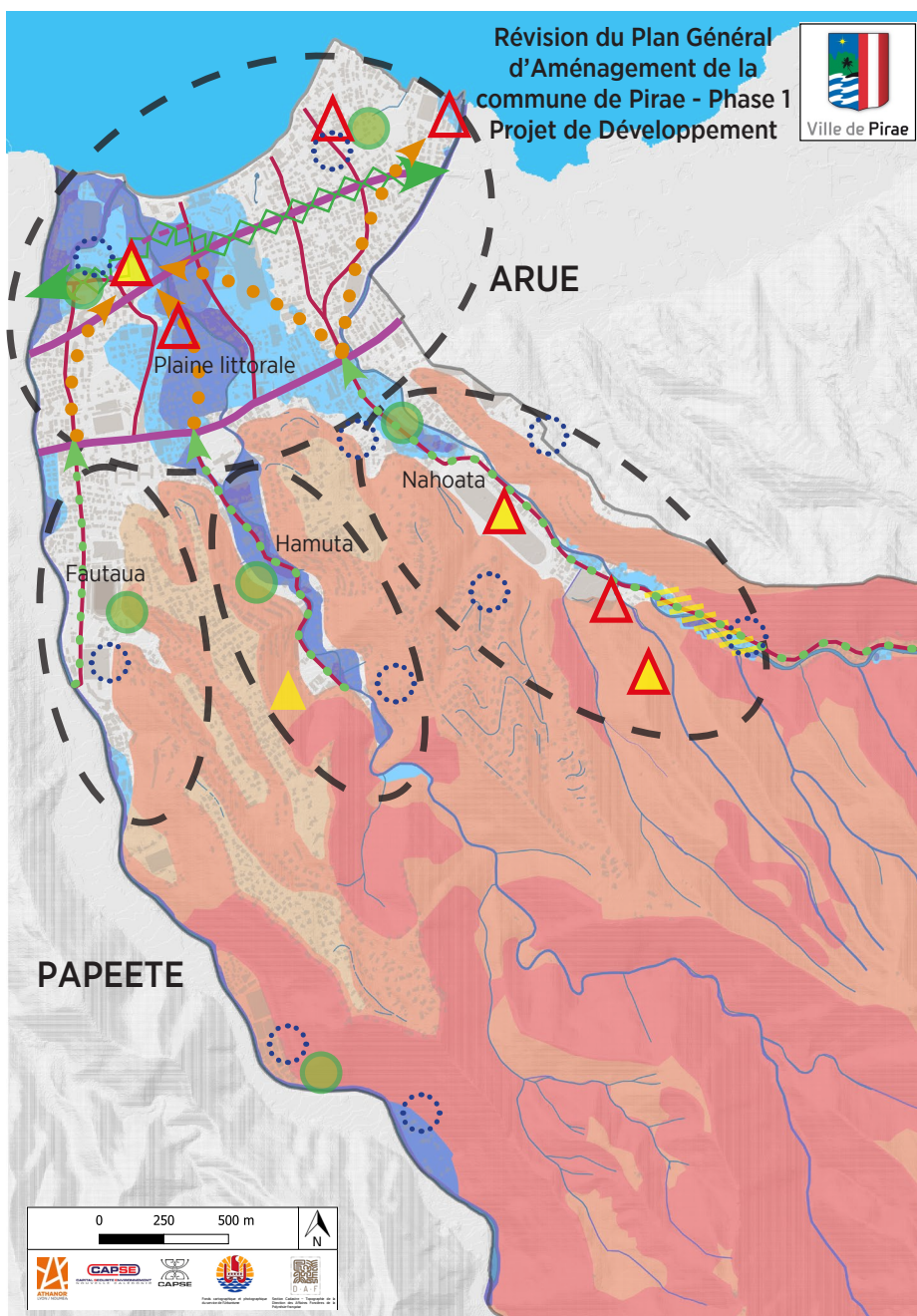
- > Risque inondation à anticiper
- > Risque mouvement de terrain à anticiper
- > Résorption des quartiers d'habitats soumis aux risques

3/ PERMETTRE LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES ZONES URBAINES EXISTANTES ET DANS LES PROJETS A VENIR

- > Intégrer la mixité sociale dans les projets d'aménagements futurs
- > Créer une centralité communale associant tous les habitants

4/ AMÉLIORER LA QUALITÉ DES SERVICES PUBLICS (VOIRIE, RÉSEAUX, ETC.)

- > Anticiper les futurs travaux SDAEU intercommunaux
- > Améliorer les réseaux routier et intégrer les déplacements à pied et à vélo
- > Améliorer, rénover les réseaux AEP et anticiper les futurs réseaux d'assainissement Post SDAEU
- > Garantir la bonne gestion des flux, la sécurité publique et les accès aux équipements



Légendes :

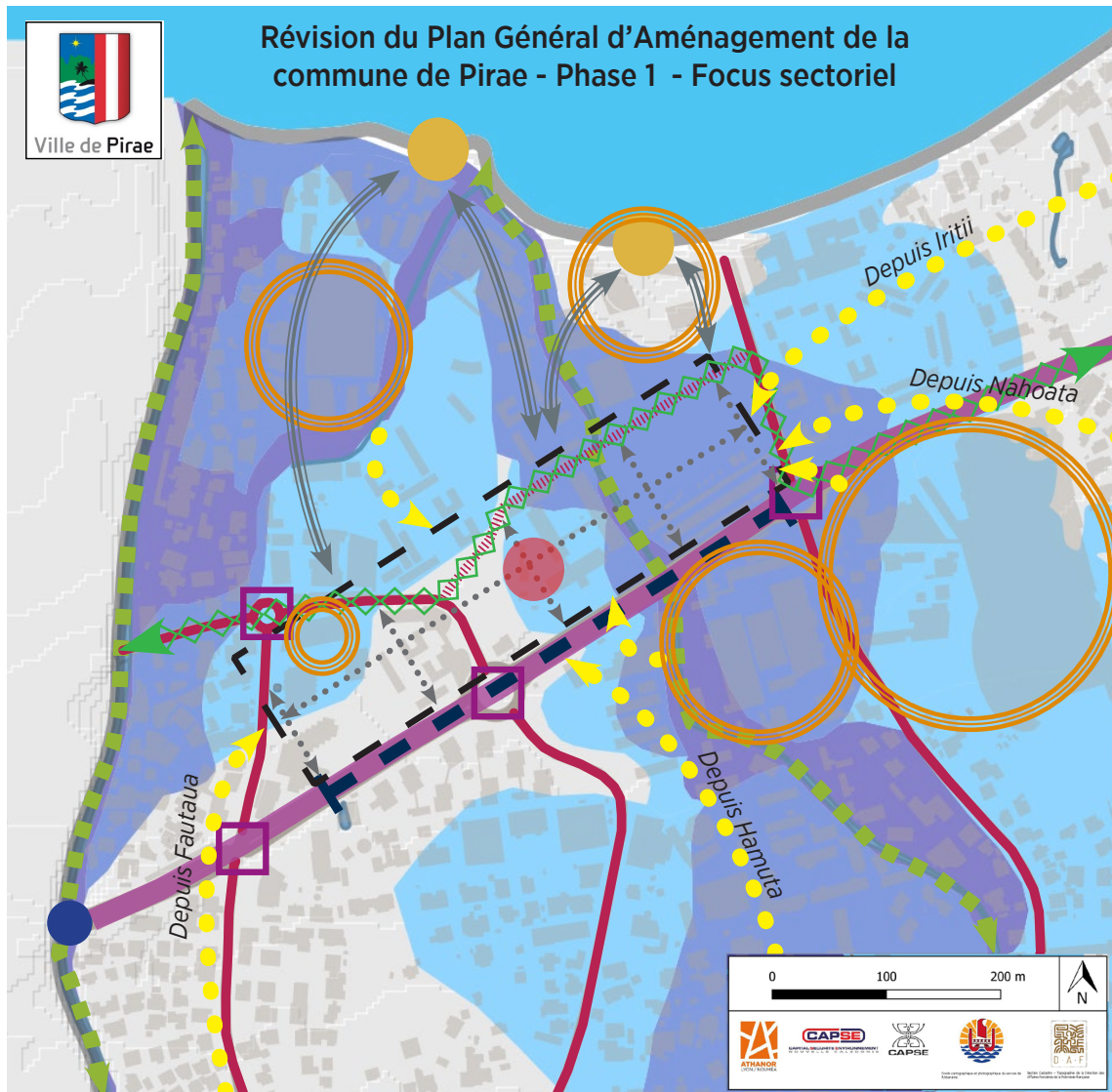
- Aléa inondation faible à moyen
- Aléa inondation moyen à fort
- Aléa inondation fort
- Aléa MVT faible à moyen
- Aléa MVT moyen à fort
- Aléa MVT fort

- Zone d'habitat soumis aux risques (inondation et mouvement de terrain)

- Projets d'habitat à court et moyen terme
- Futurs flux d'attractivité communal
- Projet de réseau d'assainissement intercommunal
- Principales Routes Territoriales
- Future voie territoriale
- Futurs projets d'aménagement ou d'équipement à court et moyen terme
- Équipements de proximité

- Zones d'habitat dégradé ou insalubre
- Principales Routes communales
- Principaux réseaux primaires AEP et futurs tracés des réseaux d'assainissement collectifs des 3 vallées
- Principales zones prioritaires concernées

FOCUS SECTORIEL - Préserver et valoriser les ressources naturelles et culturelles



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉNAGEMENT DU PROJET DE CENTRE VILLE

- Création un pôle d'attractivité et un centre urbain multifonctionnel à Pirae
- Développement d'activités économiques, commerciales et de services aux bord de la route territoriale
- Prise en compte des futurs modes doux à l'échelle du centre ville

LE PROJET DE CENTRE-VILLE, SOURCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉLIORATION DE L'EXISTANT

- Renforcement de l'attractivité et la qualité du cadre de vie
- Prise en compte des pôles d'équipement à proximité direct
- Confortement et valorisation les trames vertes et bleues à l'échelle du projet de centre ville
- Rendre possible les liaisons avec le littoral
- Anticipation du projet de réseau d'assainissement intercommunal
- Valorisation des accès au littorale
- Création d'un futur pôle d'équipement et de service public (Marché municipal, maison pour tous, etc)

SE PRÉMUNIR DU RISQUE INONDATION

- Aléa faible à moyen
- Aléa moyen à fort
- Aléa fort

METTRE EN VALEUR, EMBELLIR L'ENTRÉE DE VILLE A L'OUEST, LA PRINCIPALE TRAVERSÉE DE LA COMMUNE ET ORGANISER LA LIAISON ROUTIÈRE FUTURE

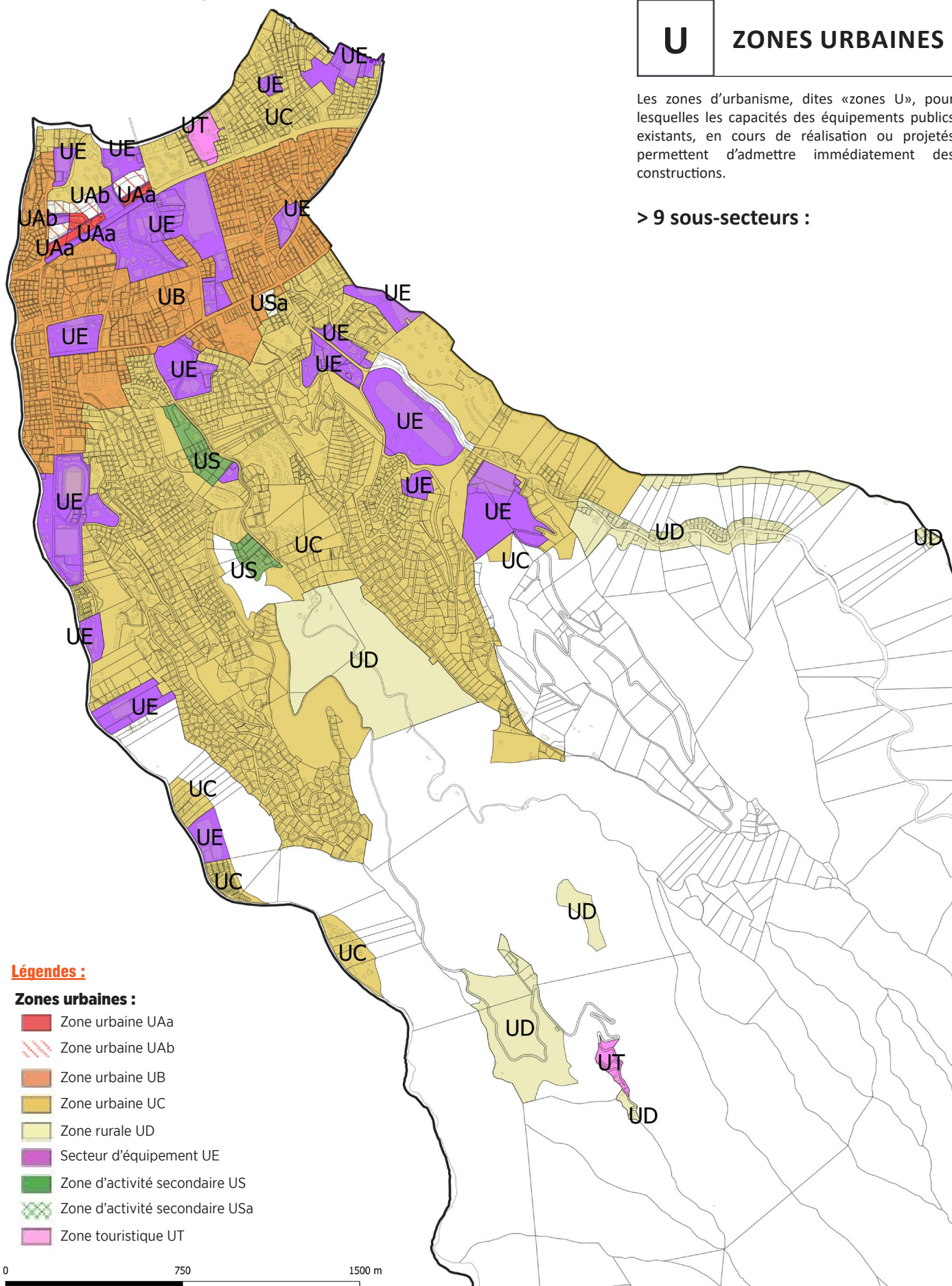
- Principale Route Territoriale
- Route communale
- Future route communale dans le cadre du projet de centre ville
- Entrée de Ville Ouest
- Carrefour et rond point central de la commune

TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE

U ZONES URBAINES

Les zones d'urbanisme, dites «zones U», pour lesquelles les capacités des équipements publics existants, en cours de réalisation ou projetés permettent d'admettre immédiatement des constructions.

> 9 sous-secteurs :



Légendes :

Zones urbaines :

- Zone urbaine UAa
- Zone urbaine UAb
- Zone urbaine UB
- Zone urbaine UC
- Zone rurale UD
- Secteur d'équipement UE
- Zone d'activité secondaire US
- Zone d'activité secondaire USa
- Zone touristique UT

UAa UAb Zone urbaine

CARACTÉRISTIQUES ZONE UAa et UAb

Ces zones se localisent uniquement sur la plaine littorale, en majorité sur des parcelles communales (anciennement parcelles du COMSUP appartenant à l'armée), et permettent la réalisation du projet de centre-ville de la commune de Pirae. C'est un projet emblématique de la commune ayant pour objectif de répondre aux besoins de ses administrés.

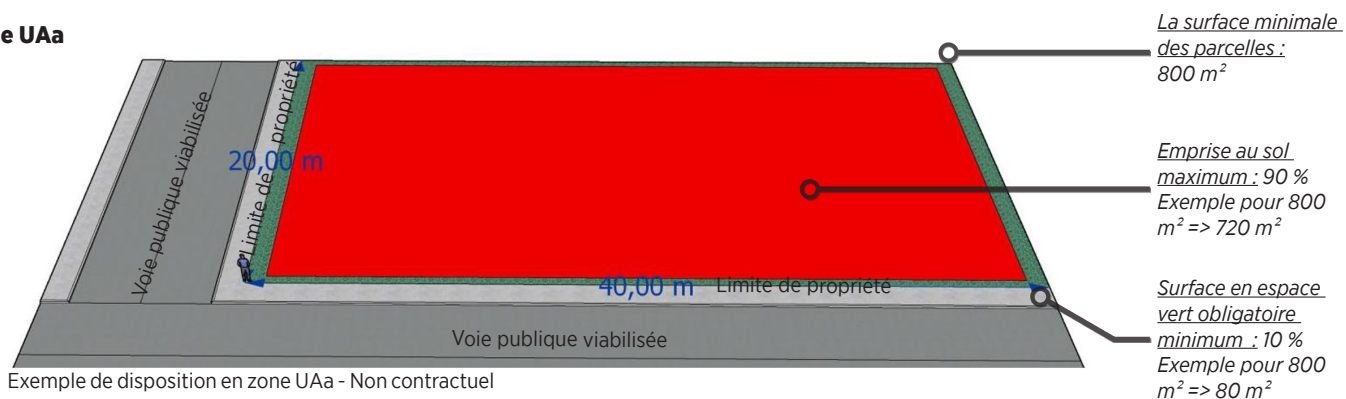
Cette future zone urbaine à forte densité privilégie l'habitat, le commerce et les services. Les constructions y sont réalisées à l'alignement des voies et doivent présenter un certain aspect de continuité de bâti. Les commerces et services doivent être implantés en rez-de-chaussée d'immeuble.

Le front bâti sur la limite sur voies/ emprises publiques s'identifie avec une galerie couverte au niveau du rez-de-chaussée et prédomine sur l'avenue Charles de Gaule.

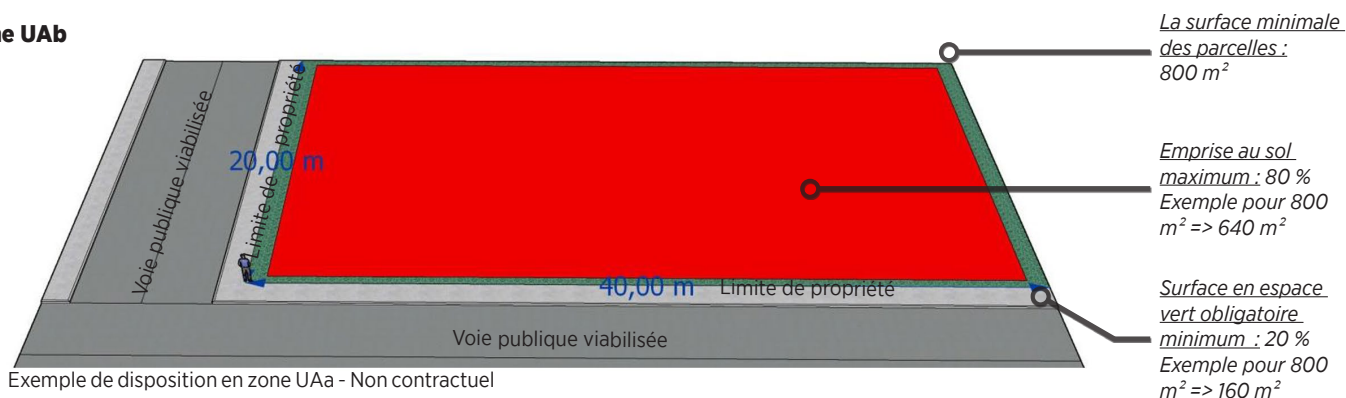
Les opérations de remembrement des parcelles y sont encouragées. Ces zones Urbaines denses permettent l'expérimentation de ce type d'urbanisation sur la commune pour respecter les orientations du SAGE.

L'aménagement des voies communales et territoriales de ces zones s'accompagne du projet de mise en oeuvre du réseau d'assainissement intercommunal (Arue > Pirae > Papeete).

Zone UAa



Zone UAb



Implantation par rapport aux limites arrières :
 $D \text{ (distance)} = H \text{ (hauteur)} - 4 \text{ mètres}$;
 Soit dans ce cas $D = 17 \text{ m}$

UAa - Hauteur max sous faitage: 21 m

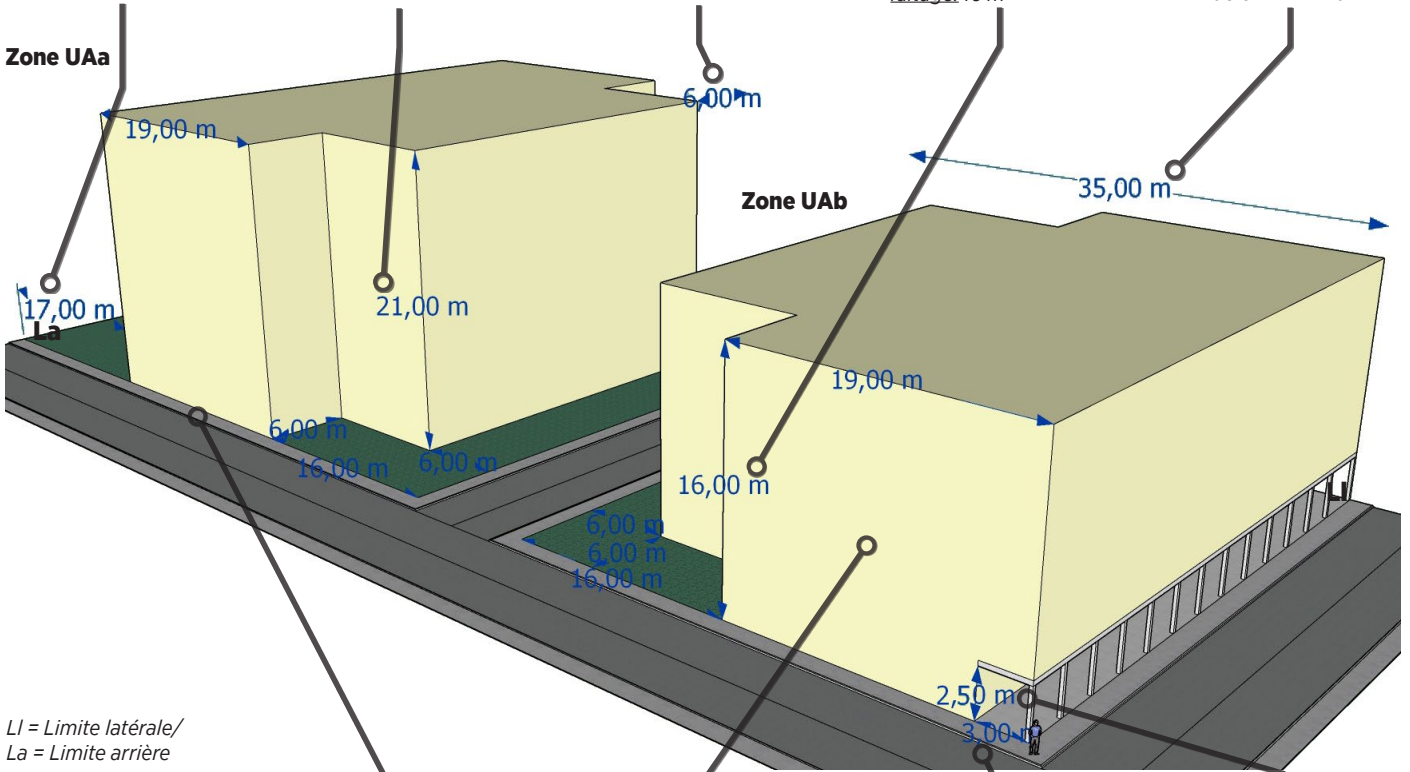
Implantation par rapport aux limites latérales : 6 m minimum

UAb - Hauteur max sous faitage: 16 m

Implantation par rapport aux limites latérales :
 Au delà de 19 mètres de profondeur, contiguïté autorisée avec un recul de 6 m minimum

Zone UAa

Zone UAb



LI = Limite latérale/
 La = Limite arrière

Exemple de disposition en et de volume zone UAa et UAb - Non contractuel

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Autorisé en limite de propriété

Largeur minimum de façade sur voie : 6 m

UAb - Largeur galerie couverte sur voie : 3 m

UAb - Hauteur minimum galerie couverte sous poutre: 2,5 m

> **UAa : Superficie 2011 => 2025 :** 0 Ha => 2 Ha / **UAb : Superficie 2011 => 2025 :** 0 Ha => 3,3 Ha

> **Orientation(s) du projet de développement concernée(s) :** 1, 2, 3 et focus sectoriel

> **Ambitions d'aménagement :** Ajout des zones UAa et UAb sur des anciennes zones UC et UE.

=> Améliorer le cadre de vie, l'existant et créer une centralité communale ;
 => Créer et développer des zones d'activités et commerciales ;

=> Renforcer les pôles sportifs et de loisirs existants ;
 => Répondre aux besoins en logement, en équipement et soutenir les projets d'envergure ;
 => Favoriser et permettre la densification sur la plaine littorale.

UB Zone urbaine

CARACTÉRISTIQUES ZONE UB

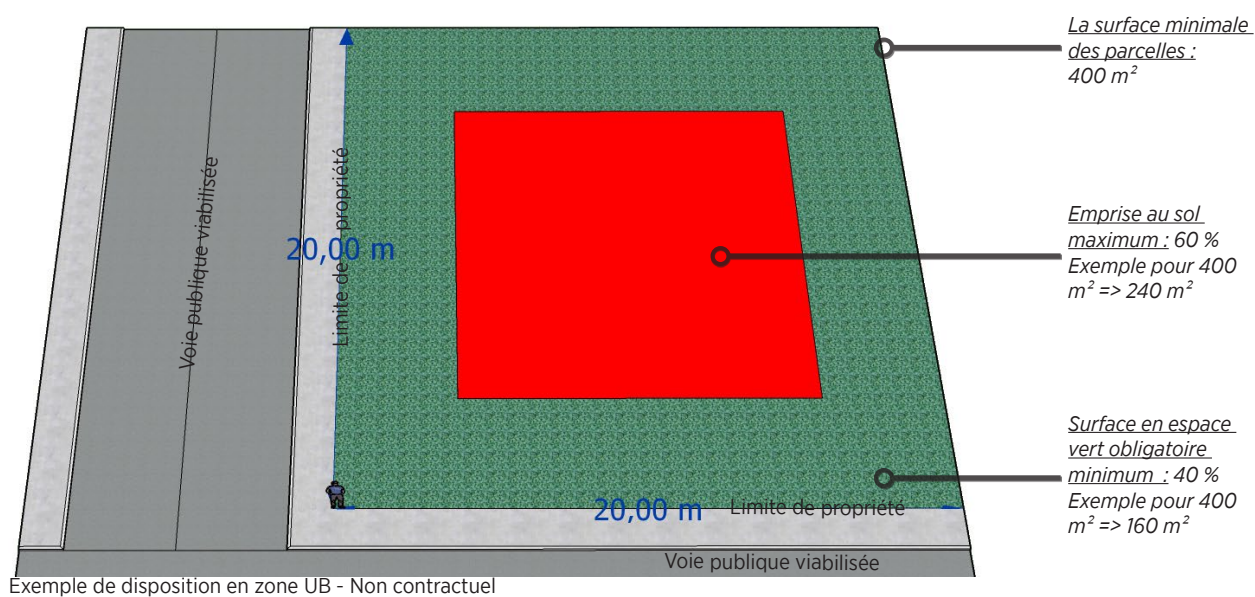
Cette zone s'étend principalement sur la plaine littorale, elle regroupe des quartiers où l'habitat existant est principalement individuel. La commune entend favoriser une densification de l'habitat en permettant la construction d'immeuble à plusieurs niveaux.

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.

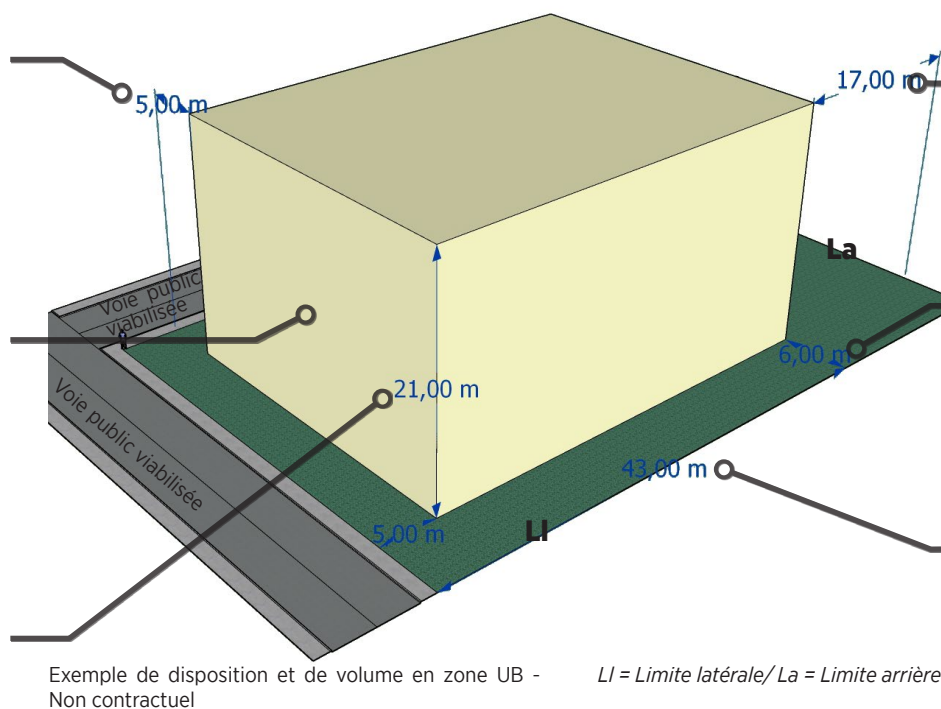
L'aménagement des routes des quartiers s'accompagne d'un plan de drainage des eaux de ruissellement vers les points de collecte gérés par le Pays.



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m minimum

Largeur minimum de façade sur voie : 3 m

Hauteur max sous faitage : 21 m



Implantation par rapport aux limites arrières :
 D (distance) = H (hauteur) - 4 m ;
Soit dans ce cas $D = 17$ m

Implantation par rapport aux limites latérales :
= 6 m minimum

Implantation par rapport aux limites latérales :
Pas d'implantation en limite si plus de 19 mètres de profondeur par rapport à la façade sur rue

> Superficie 2011 => 2025 : 87,7 Ha => 90,3 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 1, 2 et 3

> Ambitions d'aménagement : Augmentation de la zone UB sur des anciennes zones UC et UE.

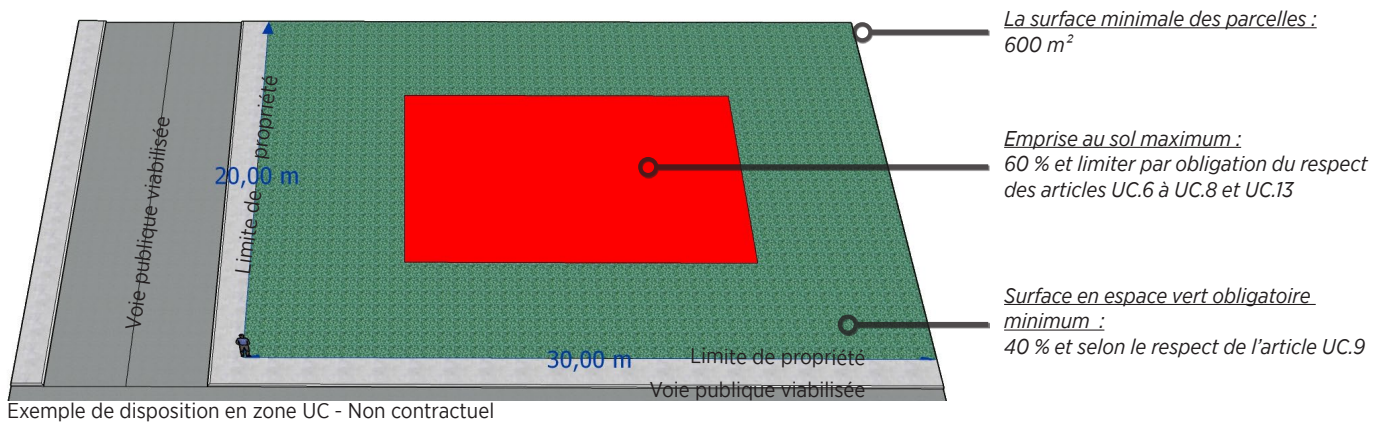
=> Répondre aux besoins en logement ;

=> Favoriser la densification sur la plaine littorale.

UC Zone urbaine

CARACTÉRISTIQUES ZONE UC

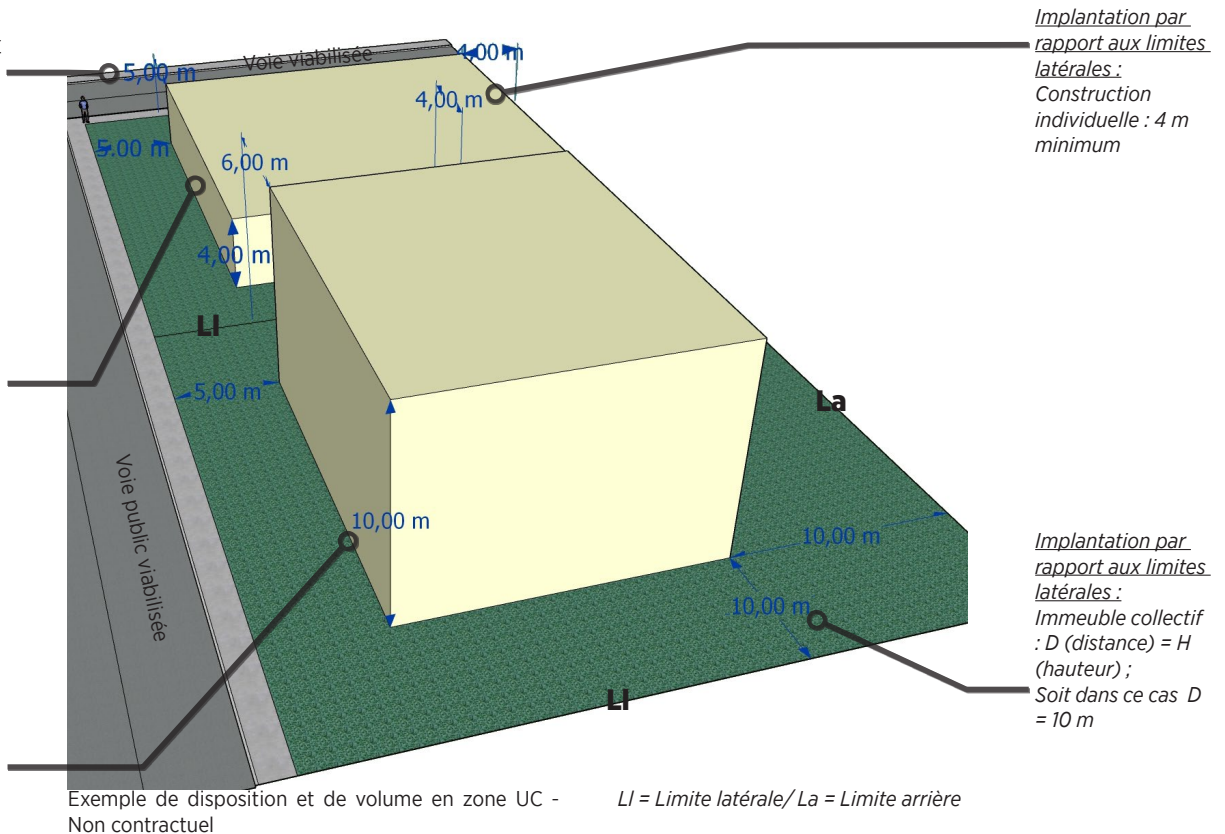
Cette zone est constituée des quartiers édités sur les hauteurs de la ville, en plaine côté mer de l'avenue Charles de Gaule et en bordure du lagon. De nombreux lotissements y sont présents notamment sur les hauteurs, construits sur la base de villas individuelles sur des terrains d'emprise limitée ils 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.



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
5 m minimum

Largeur minimum de façade sur voie :
3 m

Hauteur max sous faitage :
10 m



Implantation par rapport aux limites latérales :
Construction individuelle : 4 m minimum

Implantation par rapport aux limites latérales :
Immeuble collectif : D (distance) = H (hauteur) ;
Soit dans ce cas $D = 10$ m

> UC : Superficie 2011 => 2025 : 355,2 Ha => 336,3 Ha / UCa : Superficie 2011 => 2025 : 14 Ha => 0 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 1, 2 et 3

> Ambitions d'aménagement : Passage des zones UCa en zone UC. Diminution de la zone UC sur la plaine littorale au profit de l'agrandissement de la zone UB, l'ajout de zone UE, UAa et UAb.

=> Répondre aux besoins en logement et soutenir les projets d'envergure ;

=> Favoriser et permettre la densification sur la plaine littorale.

UD Zone rurale

CARACTÉRISTIQUES ZONE UD

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.

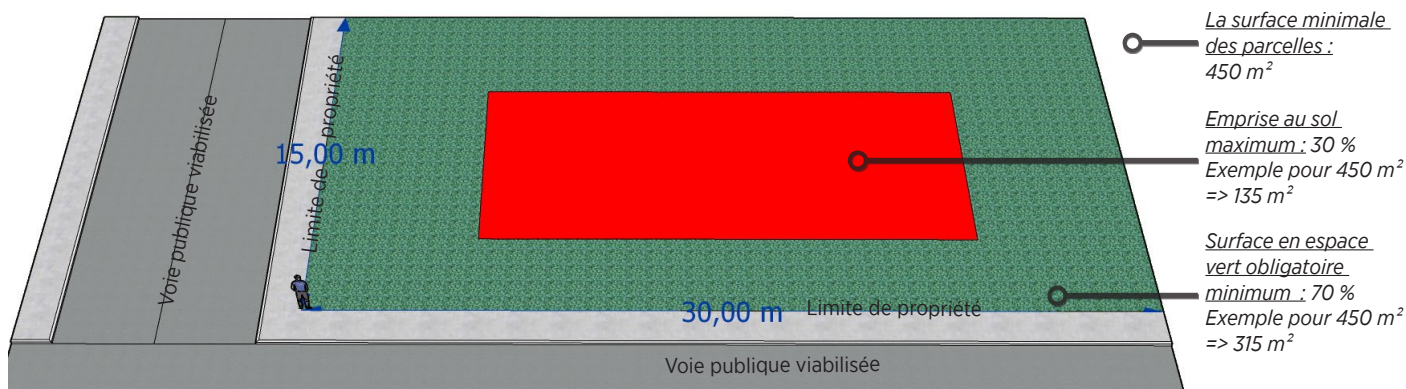
Proche des rivières car principalement située dans les vallées ou implantée sur des crêtes cette zone peut être soumise à des risques naturels, qu'il convient de contrôler la comptabilité avec le PPR (inondations et glissements de terrains).

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.

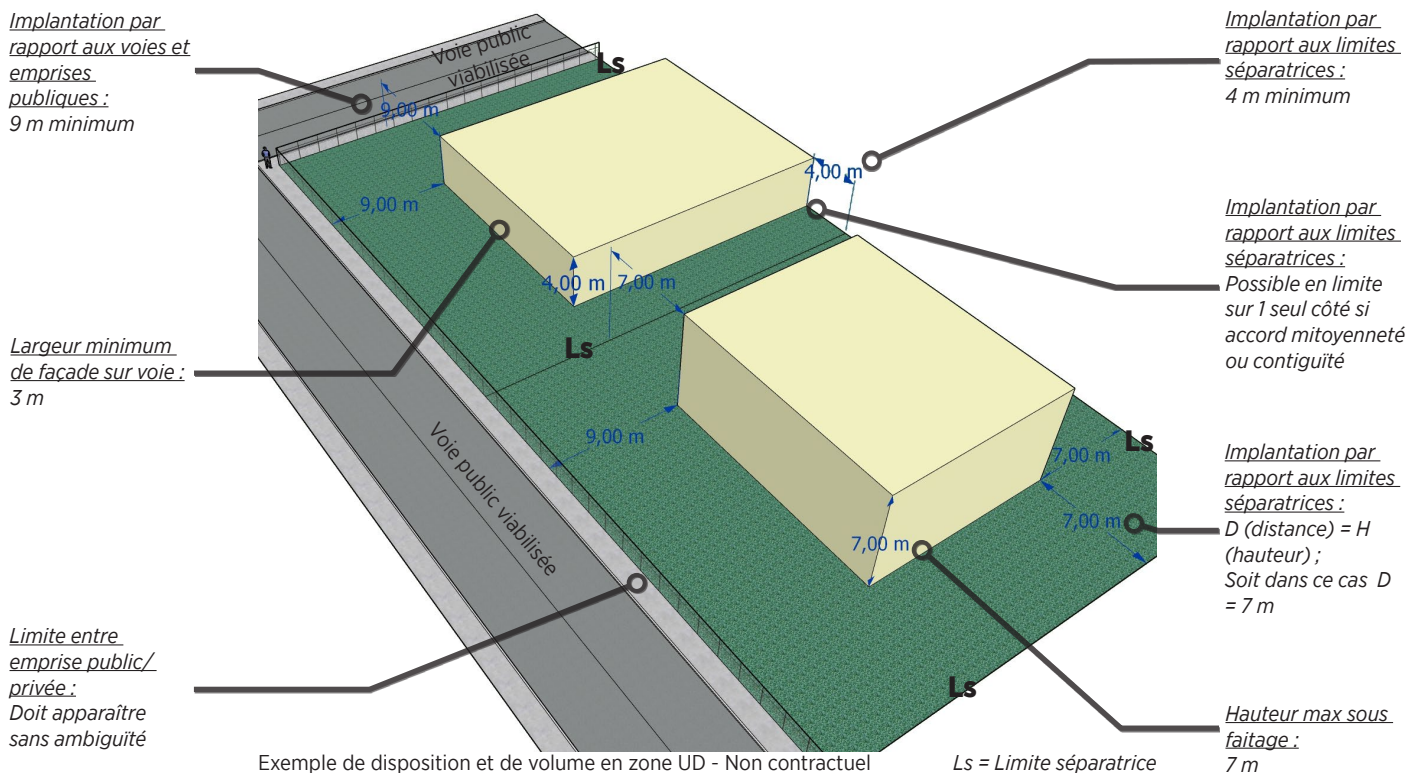
Les lotissements y sont interdits.

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.



Exemple de disposition en zone UD - Non contractuel



Exemple de disposition et de volume en zone UD - Non contractuel

> Superficie 2011 => 2025 : 78,3 Ha => 75,9 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 3

> Ambitions d'aménagement : Pas d'ajout de zone UD, à part l'agrandissement de la zone UD de la vallée de Hamuta et le passage d'une parcelle dans la vallée de Fautau en zone UC.

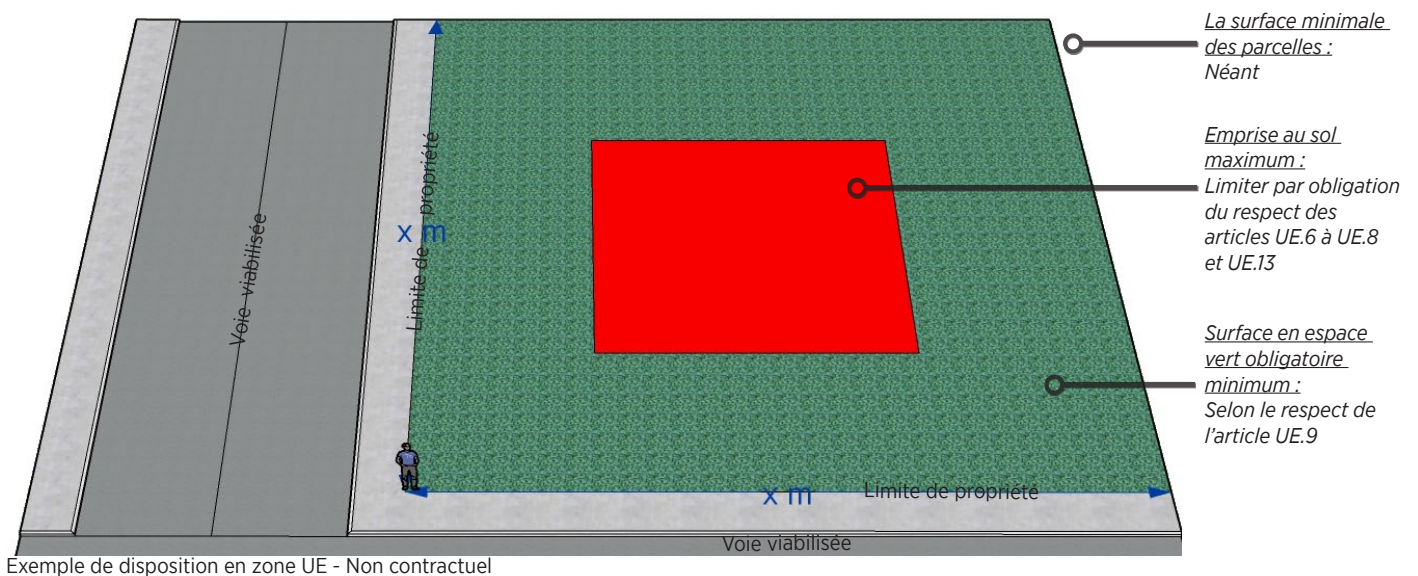
=> Limitation de l'urbanisation dans la moyenne vallée pour la mise en cohérence avec le Plan de Prévention des Risques en vigueur.

UE Secteur d'équipement

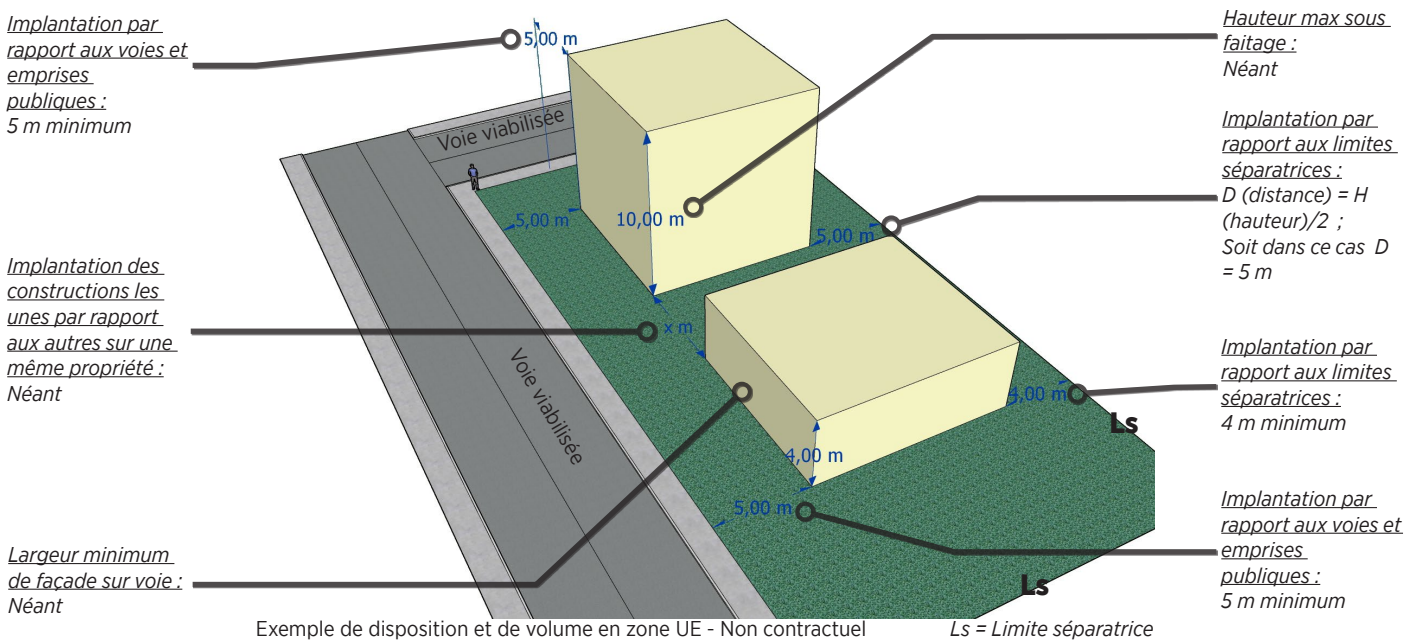
CARACTÉRISTIQUES ZONE UE

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 ;
- Le gestion des infrastructures de loisirs, parc publique et espace vert qualitatif communal ou du Pays ;
- 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.



Exemple de disposition en zone UE - Non contractuel



Exemple de disposition et de volume en zone UE - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 68,4 Ha => 90 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 1, 2 et 3

> Ambitions d'aménagement : Ajout de zone UE sur des anciennes zones UB et UC, pour la régulation d'équipements sportifs existants et pour la mise en oeuvre de futurs projets d'équipement d'envergure (habitat, sanitaire, funéraire, sportif et loisir)

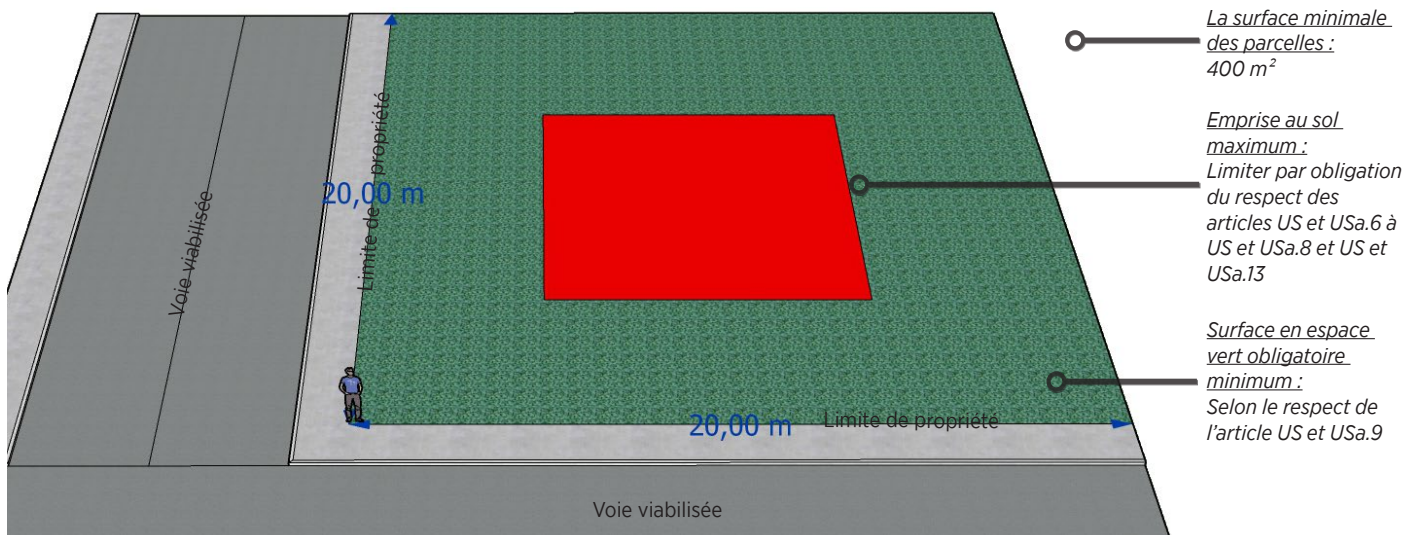
- => Renforcer les pôles sanitaires, sportifs et de loisirs existants ;
- => Répondre aux besoins en équipement et soutenir les projets d'envergure.

US**USa****Zone d'activité secondaire****CARACTÉRISTIQUES ZONE US et USa**

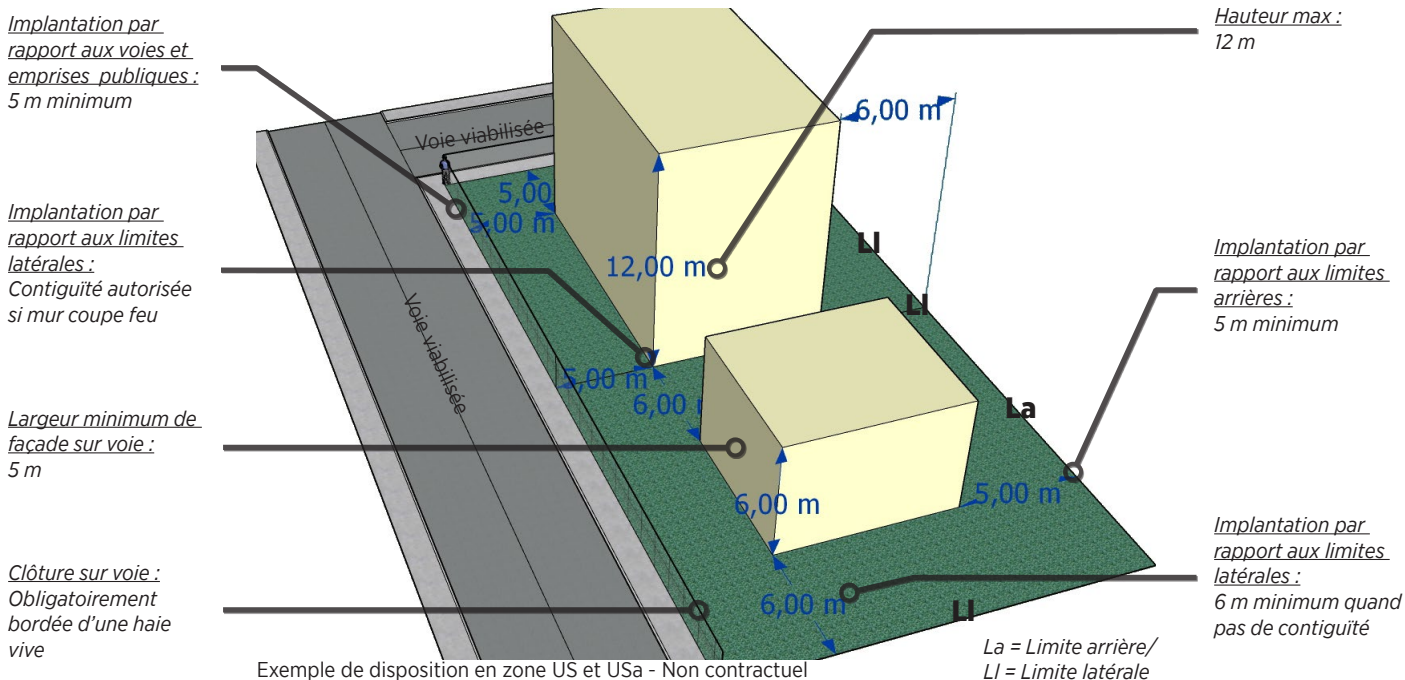
Les zones d'activités, repérées US, sont réservées au regroupement d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts, dont le voisinage n'est pas compatible ou désirable avec l'habitat.

Deux (2) sites sont proposés pour permettre un développement de ces activités dans la commune.

La zone d'activité USa correspond uniquement aux zones d'entreposage et de stockage et est situé en entrée de la vallée de Nahoata.



Exemple de disposition en zone US et USa - Non contractuel



Exemple de disposition en zone US et USa - Non contractuel

La = Limite arrière/
LI = Limite latérale

> **US** : Superficie 2011 => 2025 : 4,9 Ha => 6,2 Ha / **USa** : Superficie 2011 => 2025 : 0 Ha => 0,7 Ha

> **Orientation(s) du projet de développement concernée(s)** : 2

> **Ambitions d'aménagement** : Agrandissement d'une zone US dans la vallée de Hamuta et création d'une zone USa sur une ancienne zone UB.

=> Maintien et renforcement des zones d'activités existantes pour un maintien des populations actives sur la commune.

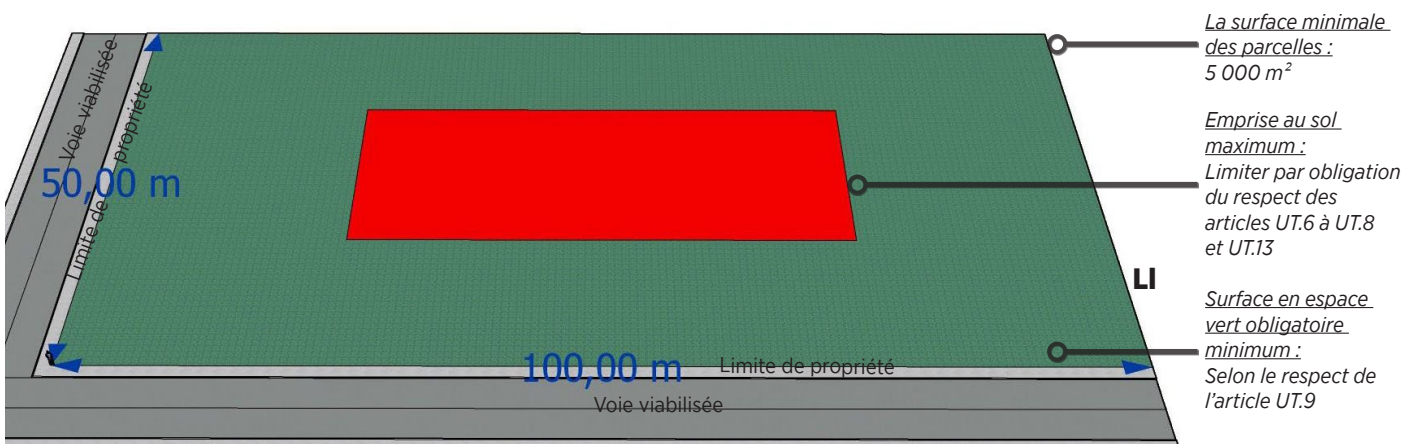
UT Zone touristique

CARACTÉRISTIQUES ZONE UT

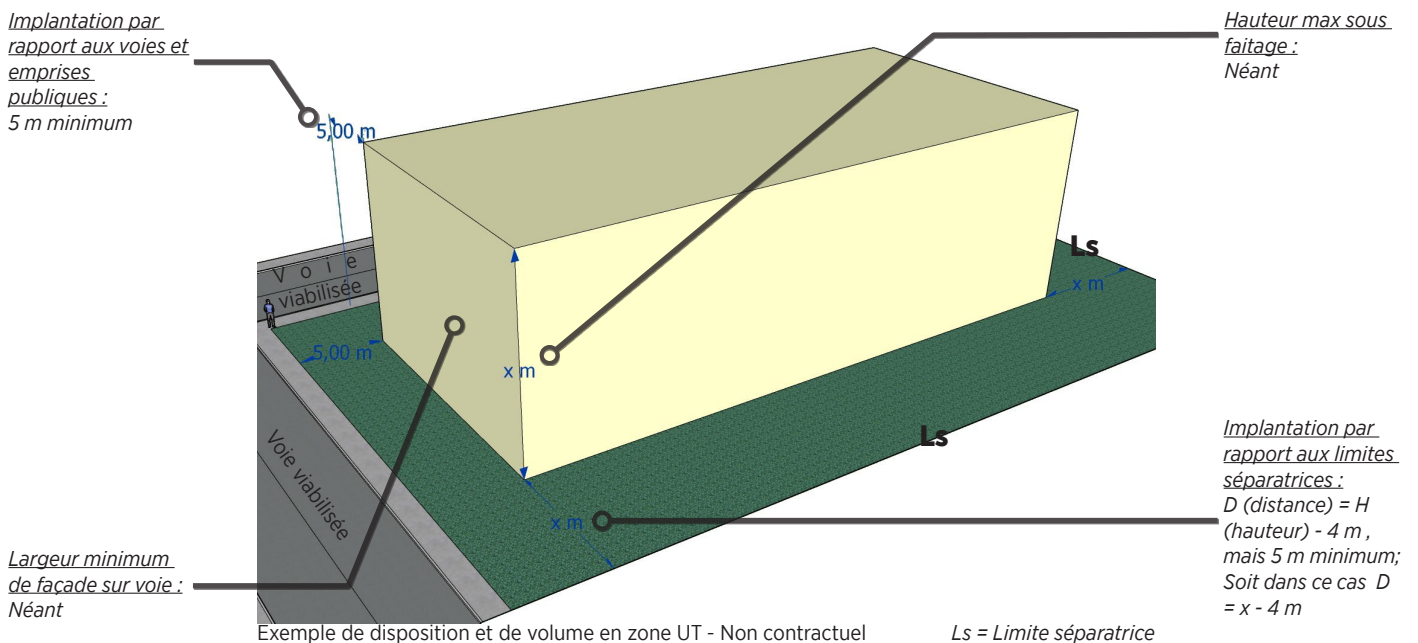
L'activité touristique dans la commune est concentrée sur deux sites exceptionnels, celui de la baie de Taaone et celui dit du Belvédère sur les hauteurs. La municipalité attend favoriser sur le premier de ces sites un développement ambitieux de l'activité autour de thèmes nouveaux, à savoir :

- 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.



Exemple de disposition en zone UT - Non contractuel



Exemple de disposition et de volume en zone UT - Non contractuel

L_s = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 3,8 Ha => 3,8 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 3 et 4

> Ambitions d'aménagement : Non modifié

=> Maintien des protections sur les deux zones touristiques (sur la façade maritime et au milieu d'une zone NCE).

GÉNÉRALITÉS - ZONES NATURELLES

RAPPEL - PROJET DE DÉVELOPPEMENT :

ORIENTATION 4 - Préserver et valoriser les ressources naturelles et culturelles

1/ PROTÉGER, CONSERVER LES ÉCOSYSTÈMES PATRIMONIAUX, LES SITES CULTURELS ET PATRIMONIAUX OU REMARQUABLES AVEC DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

- > Sites d'intérêts écologiques à protéger sur le territoire communal
- > Sites d'intérêts culturels et patrimoniaux à protéger
- > Milieux maritimes (source DIREN) à protéger et préserver

2/ GARANTIR LA PROTECTION DES OUVRAGES DE PRODUCTION HYDRAULIQUE

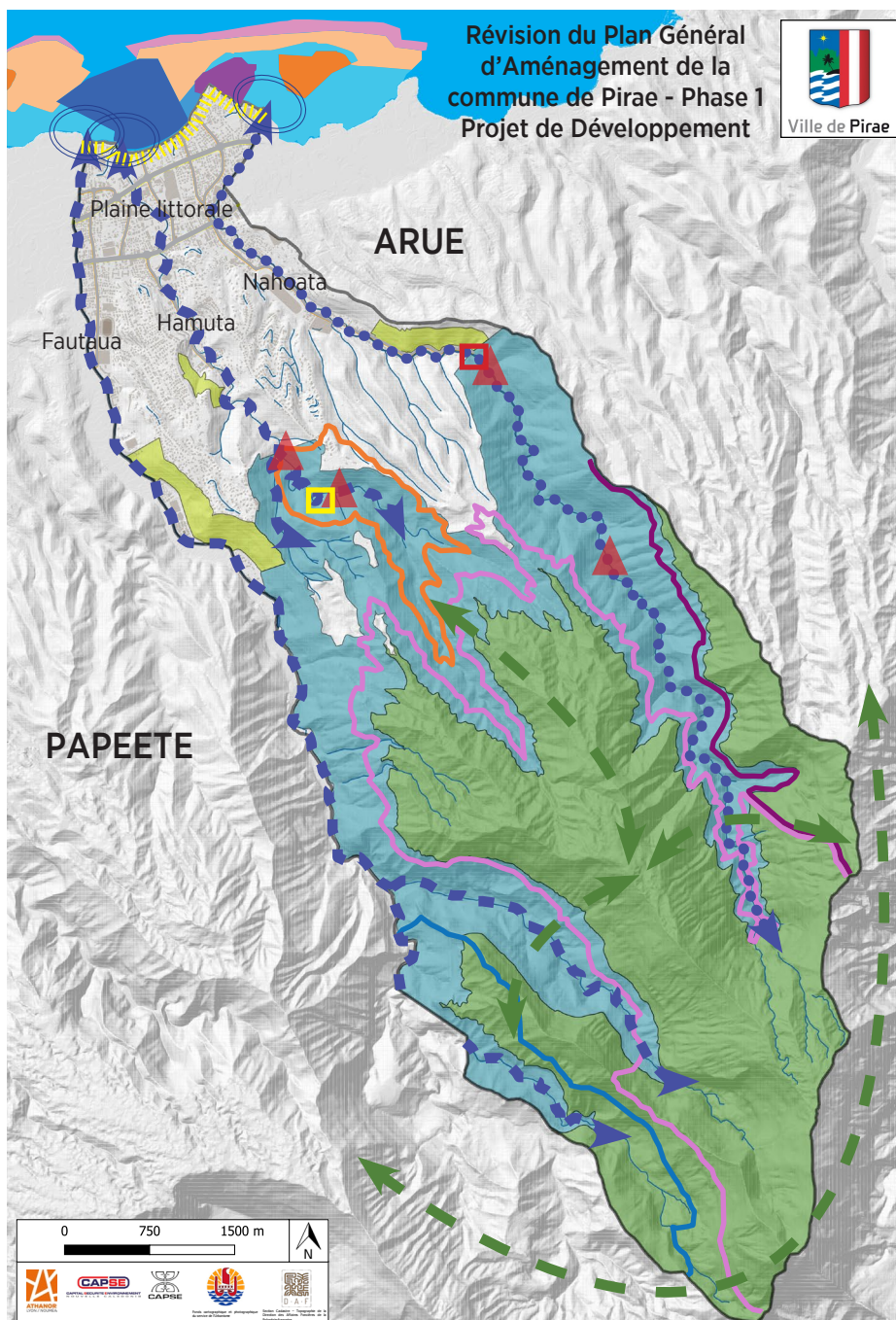
- > Zone de protection à préserver

3/ DÉVELOPPER DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES POUR RELIER LES ZONES VÉGÉTALISÉES

- > Corridors écologiques fonctionnels à conforter et valoriser
- > Corridors écologiques à améliorer, renforcer

4/ PROTÉGER LES PAYSAGES NATURELS EXISTANTS NOTAMMENT EN FOND DE VALLÉE

- > Milieu naturel à préserver



Légendes :

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Site du Piton de Pirae | Lagon profond et intra mers peu profondes | Trames vertes |
| Site de Hamuta | Terrasse lagunaire peu profonde | Trames bleues |
| Site de Fautau et Fachoda | Complexe de la barrière de corail extérieur | Trame bleue peu fonctionnel |
| Site de Aorai et Fare Rau Ape | Embouchures | Zones naturelles de moyenne montagne |
| Grotte Pare - site classé n°37 par arrêté de 1952 (seul site classé de Pirae) | Bande littorale | Zone de massif naturel à protéger |
| Marae Tupuhaea | Zone de protection des captages | |
| Zone maritime Réglementée (ZPR Taaone) | Captages et forages | |
| Récif plat | | |
| Lagon abrité récif plat | | |

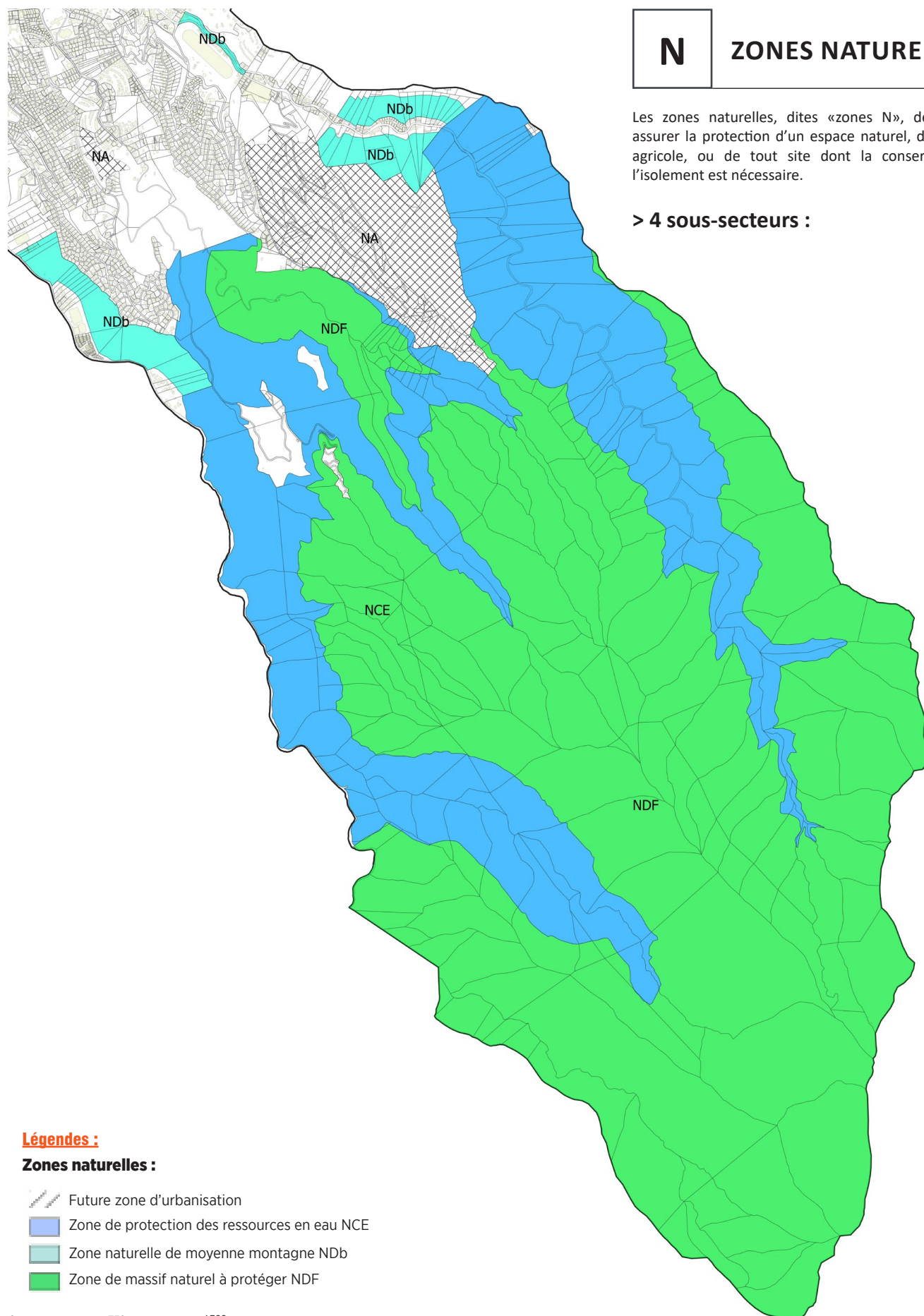
TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE

N

ZONES NATURELLES





Les zones naturelles, dites «zones N», destinées à assurer la protection d'un espace naturel, de l'activité agricole, ou de tout site dont la conservation ou l'isolement est nécessaire.

> 4 sous-secteurs :



Légendes :

Zones naturelles :

-  Future zone d'urbanisation
-  Zone de protection des ressources en eau NCE
-  Zone naturelle de moyenne montagne NDb
-  Zone de massif naturel à protéger NDF

0 750 1500 m

NA Future zone d'urbanisation

CARACTÉRISTIQUES ZONE NA

Les zones NA regroupent un ensemble foncier important constitué de propriétés familiales de plusieurs familles. Les deux zones se situent dans les vallées de Hamuta et de Nahoata.

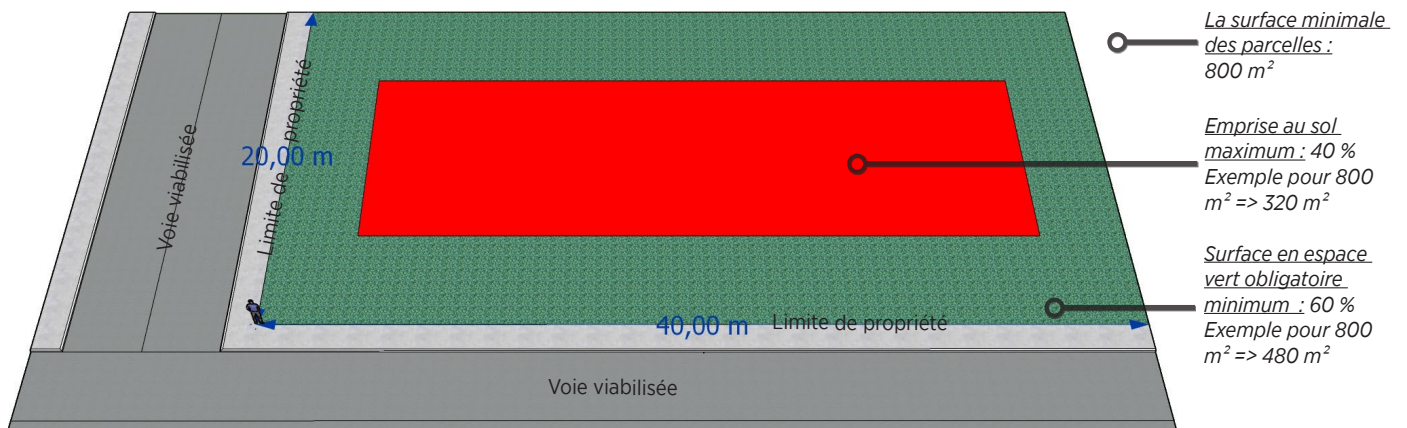
Actuellement boisée cette zone doit progressivement s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de partages familiaux ou de lotissements.

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 immeubles collectifs y sont proscrits.

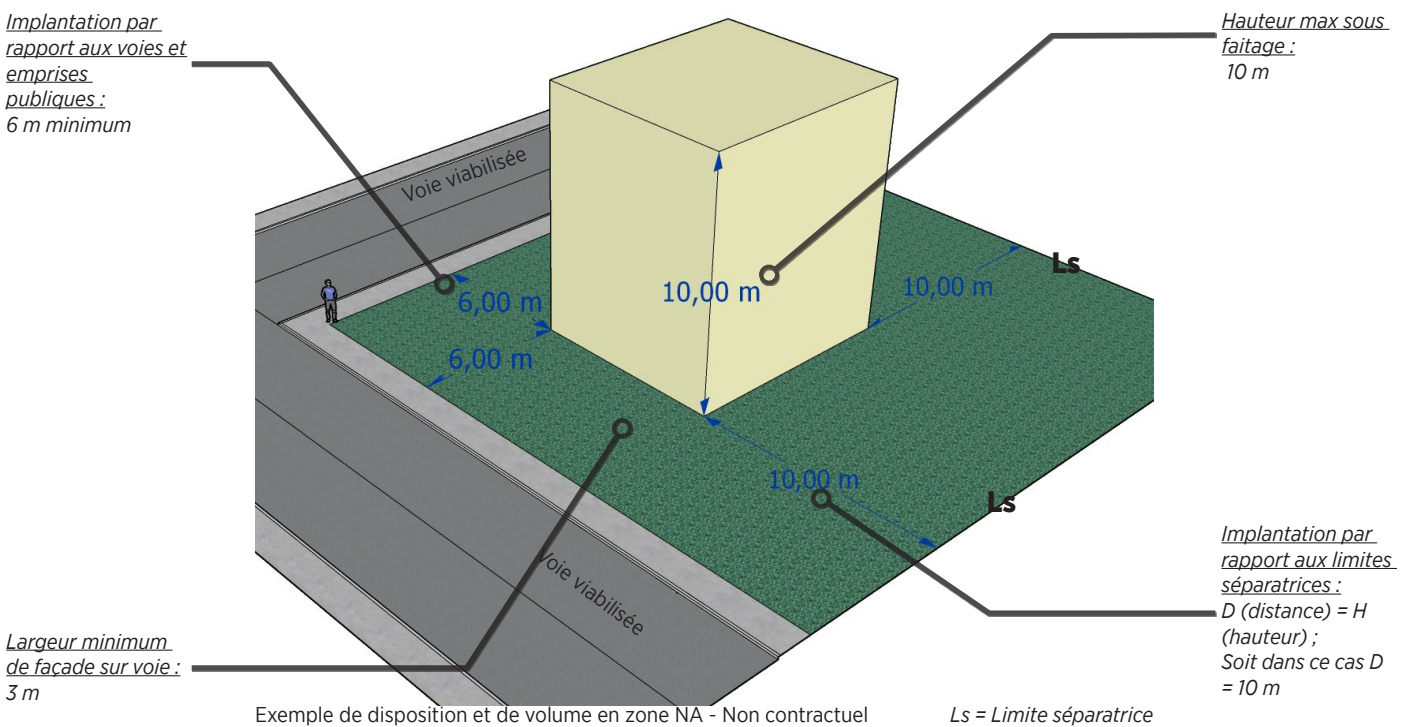
Les plans de masse mis au point par les différentes souches doivent prendre en compte les besoins des propriétaires de la vallée. La mise en commun des voiries mais aussi des réseaux est une contrainte forte des conditions d'urbanisation.

Les réseaux routiers 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.



Exemple de disposition en zone NA - Non contractuel



Exemple de disposition et de volume en zone NA - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 161,5 Ha => 143,2 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 2 et 3

> Ambitions d'aménagement : Diminution de la zone NA de la vallée de Nahoata et ajout d'une zone dans la vallée d'Hamuta au détriment d'une zone NDb. Permet une ouverture à l'urbanisation sous réserve d'une viabilisation par les propriétaires et de l'acceptation du programme d'aménagement de la zone par la commune de Pirae.

=> Réponse au besoin en logement et en foncier urbanisable.

NCE

Zone de protection des ressources en eau

CARACTÉRISTIQUES ZONE NCE

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. ...).

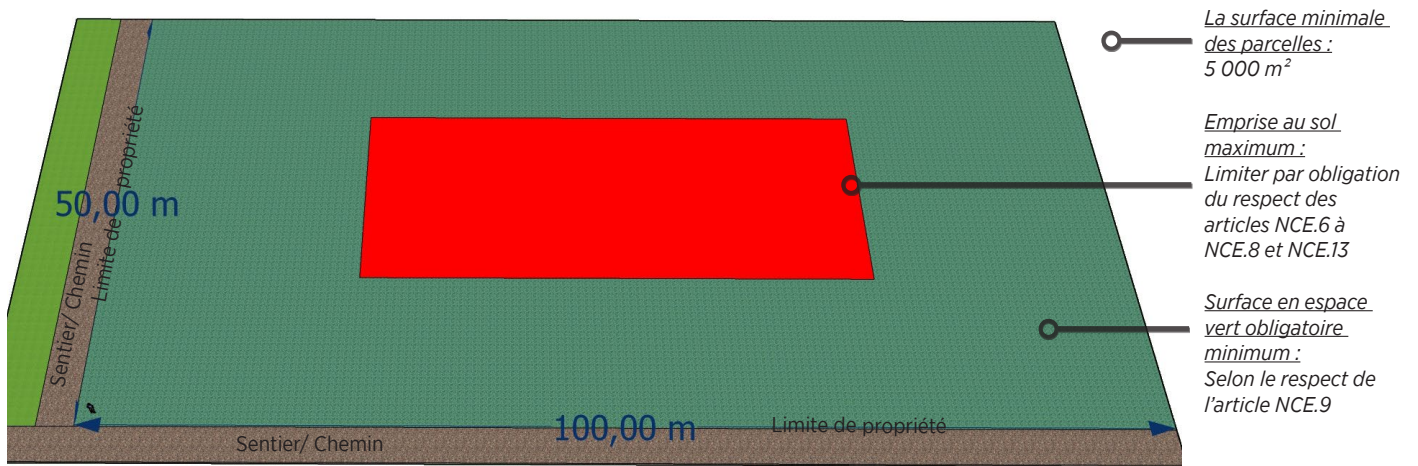
La baignade dans les rivières en amont des galeries est interdite.

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 voire limiter les écoulements de terres en cas de fortes pluies.



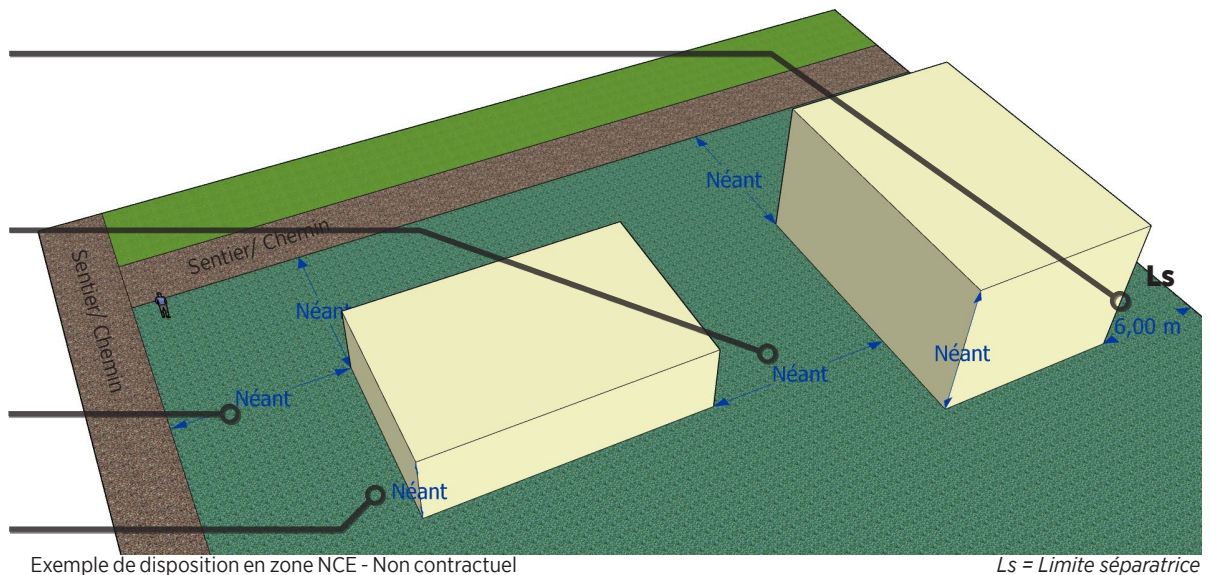
Exemple de disposition en zone NCE - Non contractuel

Implantation par rapport aux limites séparatrices :
6 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Néant

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
Néant

Hauteur max :
Néant



Exemple de disposition en zone NCE - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 1 147 Ha => 744,9 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 4

> Ambitions d'aménagement : Diminution de la zone au profit de l'agrandissement de la zone NDF.

=> Renforcement de la limitation d'urbanisation/d'aménagement et augmentation de la protection des sites d'intérêts écologiques (DIREN).

NDb

Zone naturelle de moyenne montagne

CARACTÉRISTIQUES ZONE NDb

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.

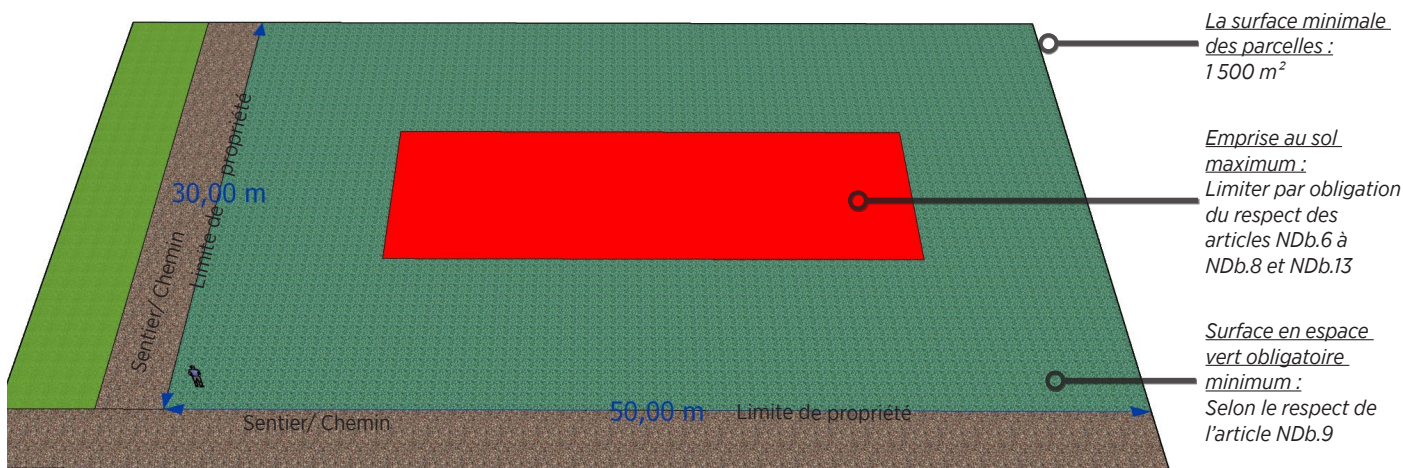
Les réseaux publics sont inexistantes et les voies de circulation rudimentaires sont impropres à la desserte permanente des propriétés.

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.



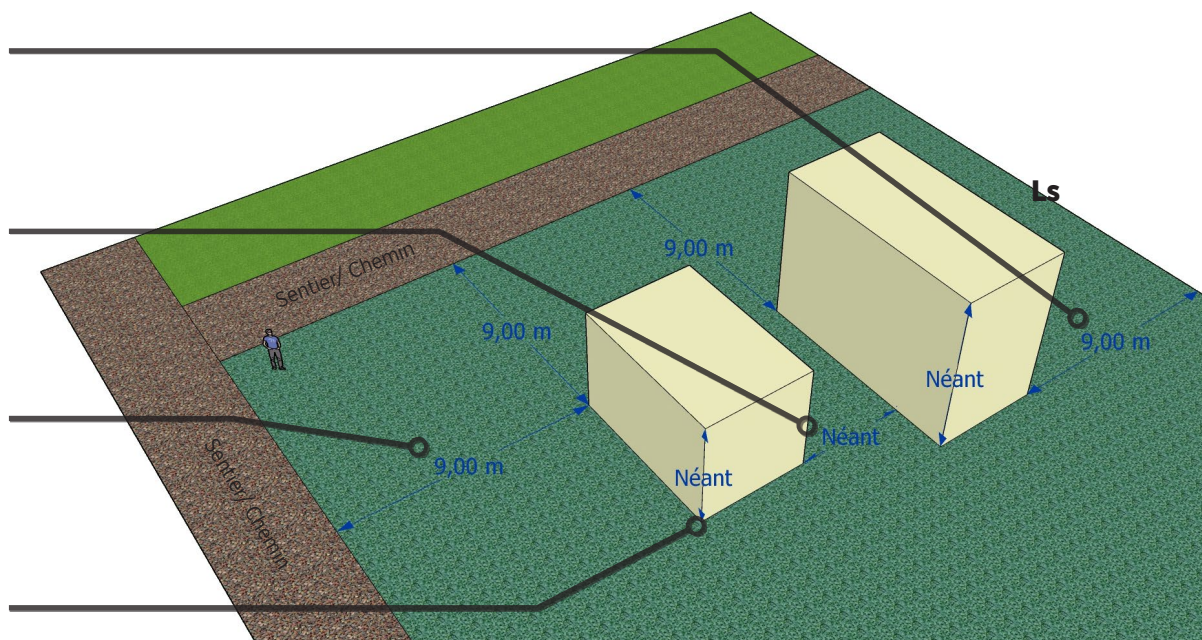
Exemple de disposition en zone NDb - Non contractuel

Implantation par rapport aux limites séparatrices :
9 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Néant

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
9 m

Hauteur max :
Néant



Exemple de disposition en zone NDb - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 60,1 Ha => 75,5 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 3 et 4

> Ambitions d'aménagement : Augmentation de la zone NDb au niveau de la vallée de Nahoata pour une cohérence avec le PPR.

=> Limitation des zones à urbaniser sur certaines zones rouges du PPR (inondation et mouvement de terrain) ;

=> Amélioration du cadre de vie au niveau de l'hippodrome de Nahoata.

NDF

Zone de massif naturel à protéger

CARACTÉRISTIQUES ZONE NDF

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.

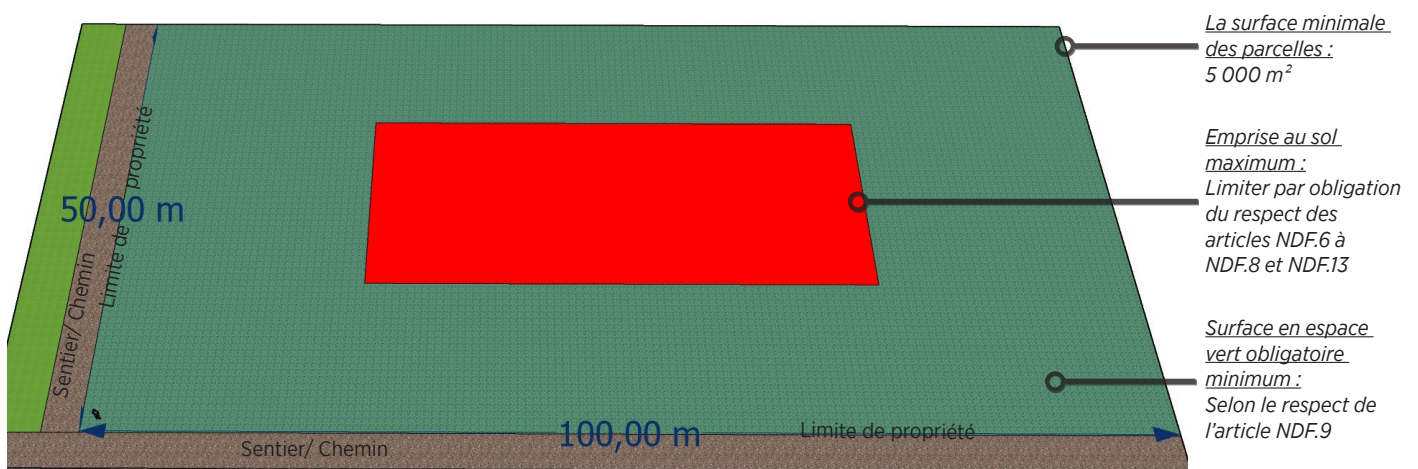
L'usage du feu en dehors des espaces réservés et aménagés à proximité des refuges est interdit car il est de nature à engendrer des feux de forêts dans des zones inaccessibles.

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 possible sous le contrôle des experts compétents.



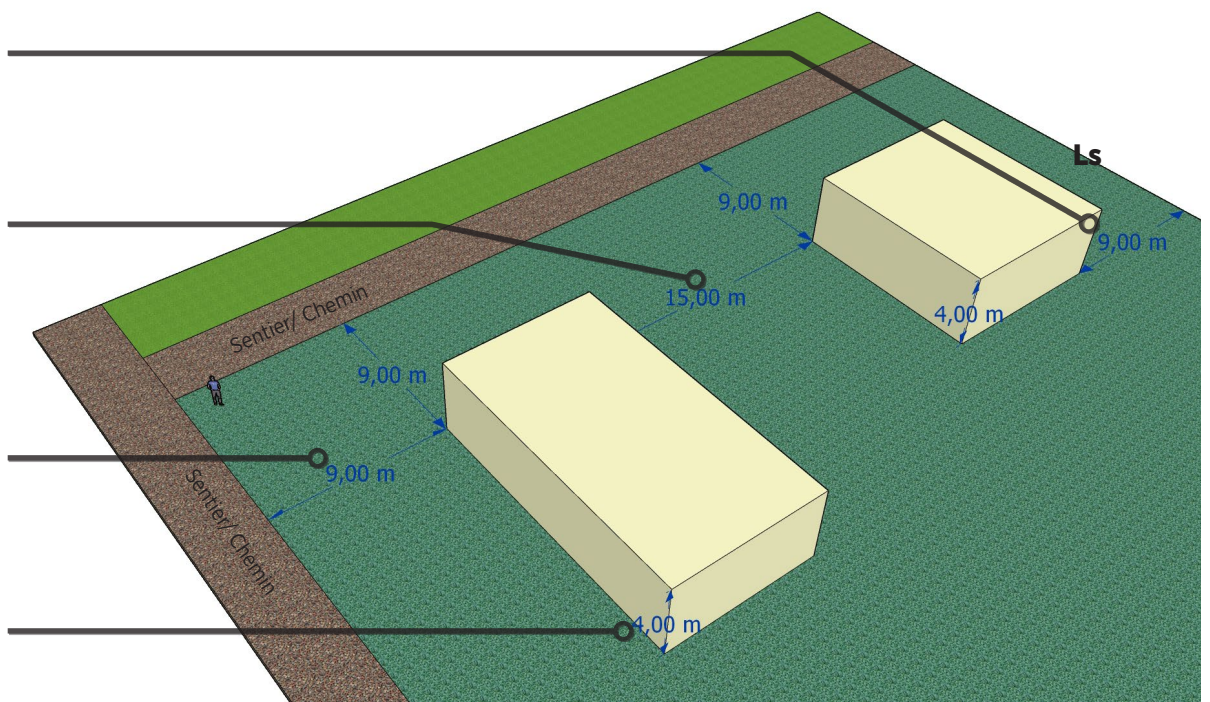
Exemple de disposition en zone NDF - Non contractuel

Implantation par rapport aux limites séparatrices :
9 m minimum

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
15 m minimum

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
9 m

Hauteur max :
4 m



Exemple de disposition en zone NDF - Non contractuel

Ls = Limite séparatrice

> Superficie 2011 => 2025 : 1368 Ha => 1770 Ha

> Orientation(s) du projet de développement concernée(s) : 4

> Ambitions d'aménagement : Augmentation de la zone.

=> Renforcement de la limitation d'urbanisation/d'aménagement et augmentation de la protection des sites d'intérêts écologiques (DIREN).



ANNEXES DU RAPPORT JUSTIFICATIF

ANNEXE 1 - DIAGNOSTIC

ANNEXE 2 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT