

DÉLIBÉRATION N° 2025-12
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 FEVRIER 2025

Date de la convocation :	
21 février 2025	
Date de séance :	
27 février 2025	
Date d'affichage de la liste des délibérations:	
28 février 2025	
Nombre de conseillers	
En exercice	35
Présents	26
Procurations	6
Votants	32
Pour	32
Contre	0
Abstention	0

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept février à 16 heures.

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur le Maire, Michel BUIILLARD.

Etaient présents et considérés comme présents à l'examen de la présente délibération :

NOM ET PRENOM	Présent(e)	Absent(e)	Procuration à
BUIILLARD Michel	X		
MAIOTUI Paul	X		
TAMA GEORGES Hinatea	X		
TEMEHARO René		X	CHAMPS Agnès
PUHETINI Sylvana	X		
FONG LOI Charles	X		
RIJKAART Alice	X		
TEATA Marcelino	X		
CHAMPS Agnès	X		
IENFA Jules	X		
COLOMBANI Maeva	X		
MAI Alain		X	MAIOTUI Paul
BORDET Patrick	X		
TAUTU Ioana	X		
LEHARTEL Manouche		X	
CHING Francis	X		
VANFFAUT Georges	X		
TEURURAI Lowna		X	
KOUAKOU Georges	X		
LI-SENG Isabelle	X		
DANLOUE Cathy	X		
REY Steven		X	TEATA Marcelino
PAVAOUAU Teura	X		
BRAUN ORTEGA Enrique		X	NENA Tauhiti
FOSTER Makau	X		
MARTIN Alfred	X		
NENA Tauhiti	X		
CHIN FOO Cynthia		X	FOSTER Makau
LIU SING Thierry	X		
PERRY Doris		X	MARTIN Alfred
LE CAILL Heinui	X		
COUE Vincent	X		
TCHEOU Odile		X	
DARROUZES Nélia	X		
TETAUVIRA Benjamin	X		

OBJET :

**APPROUVANT LE
RECTIFICATIF GRAPHIQUE
DU PLAN DE ZONAGE
RELATIF AUX PARCELLES
CADASTREES AH 59, ZC 04,
ZC 28, ZC 29, ZC 42, ZC 44,
HP 01 ET HM 16
DU PLAN GENERAL
D'AMENAGEMENT DE LA
COMMUNE DE PAPEETE.**

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie dans les délais légaux.

26 membres étant présents, formant la majorité des membres en exercice, le conseil municipal peut délibérer valablement aux termes de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PAPEETE (ILE DE TAHITI)

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi modifiée n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'ordonnance n° 2007-1434 du 5 octobre 2007 modifiée portant extension des première, deuxième et cinquième parties du code général des collectivités territoriales aux communes de Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;

Vu le code général des collectivités territoriales applicable en Polynésie française ;

Vu le décret du 20 mai 1890 instituant dans les Etablissements français de l'Océanie une commune ayant pour chef-lieu Papeete ;

Vu le code de l'aménagement de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 1730 CM du 19 novembre 2003 approuvant le plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu l'arrêté n° 1392 CM du 15 septembre 2011 rendant exécutoire la première rectification du plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu l'arrêté n° 358 CM du 21 mars 2013 rendant exécutoire la deuxième rectification du plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu l'arrêté n° 344 CM du 24 mars 2017 rendant exécutoire la troisième rectification du plan général d'aménagement rectifié de la commune de Papeete ;

Vu l'arrêté n° 428 CM du 15 mars 2018 rendant exécutoire la quatrième rectification du plan général d'aménagement rectifié de la commune de Papeete ;

Vu l'arrêté n° 2930 CM du 29 décembre 2022 rendant exécutoire la cinquième rectification du plan général d'aménagement de la commune de Papeete ;

Vu le courrier de la société Pearl Resorts du 26 novembre 2024 ;

Vu le rapport n° 2025-11 du 27 février 2025 présenté par Monsieur Patrick Bordet, conseiller municipal délégué à l'urbanisme et à l'aménagement de la ville

EN AYANT DÉLIBÉRÉ DANS SA SÉANCE DU 27 FEVRIER 2025

ADOpte

Article 1 : Est approuvé le déclassement de la parcelle cadastrée AH59 de la zone UE-a et son reclassement en zone UA sous réserve d'un avis favorable de la direction de la culture et du patrimoine, ainsi que le classement des parcelles ZC04, ZC28 ; ZC29, ZC42 et ZC44 en zone US-b et celui des parcelles HP01 et HM16 en zone UC-b.

Article 2 : Le tribunal administratif de la Polynésie française peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération, dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Article 3 : La présente délibération sera enregistrée, publiée et communiquée partout où besoin sera.

Le secrétaire de séance



Charles FONG LOI

Monsieur Le Maire



Michel BUIILLARD

COMMUNE DE PAPEETE

RAPPORT N° 2025 – 11

relatif à un projet de délibération approuvant le rectificatif graphique du plan de zonage relatif aux parcelles cadastrées AH 59, ZC 04, ZC 28, ZC 29, ZC 42, ZC 44, HP 01 et HM 16 du plan général d'aménagement de la commune de Papeete.

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les Adjoints,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Papeete a été approuvé par arrêté n° 1730 CM du 19 novembre 2003, conformément aux dispositions de l'article LP.113-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française.

Cinq rectifications de ce PGA ont été réalisées depuis cette date et une procédure de révision est en cours. Dans l'attente de la finalisation de cette procédure de révision, la société Pearl Resorts, dans un courrier daté du 26 novembre 2024, sollicite le déclassement de la parcelle AH59, située en zone UE-a dans le quartier de Tarahoi, sur laquelle se trouve la maison historique de la reine Marau, et son reclassement en zone UA.

La société Pearl Resorts projette en effet une opération hôtelière à cet endroit, prévoyant la rénovation de l'ancien hôtel Tiare situé sur le front de mer sur la parcelle voisine AH60 laquelle est en zone UA. Ce projet inclut également la restauration de la maison de la reine Marau, laquelle devrait accueillir la réception du nouvel hôtel. Or, le classement actuel de la parcelle AH59 en zone UE-a ne permet pas d'y exercer une activité hôtelière. C'est pourquoi la société Pearl Resorts souhaite son reclassement en zone UA.

La commune de Papeete est en principe favorable à ce reclassement, à la condition toutefois que la préservation de la maison historique de la reine Marau soit garantie et, par conséquent, sous réserve d'un avis favorable de la direction de la culture et du patrimoine. La révision du PGA de Papeete tiendra compte de cette volonté de préservation.

De plus, il est proposé au conseil municipal une simplification de lecture du plan de zonage du PGA de la commune de Papeete sur deux points :

. 1^{er} point : plusieurs parcelles territoriales et communales en zone industrielle portuaire, à savoir les parcelles cadastrées ZC 04, 28, 29, 42 et 44. Ces dernières étaient, au lancement du PGA, occupées par les services de l'armée française. De ce fait, ces parcelles sont estampées sur le plan de zonage d'un indice complémentaire « m » d'où la référence de zone US-b-m.

A ce jour, ces parcelles ne sont plus occupées par l'armée et il vous est proposé de retirer cet indice complémentaire « m » pour ne garder que la référence de zonage US-b.

. 2^e point : les grandes parcelles HP01 et HM 16 qui sont implantées sur les hauteurs de la Mission et sont accessibles depuis la route communale de la Rue Tepapa. Elles sont traversées par une ligne de séparation de zonage.

Toujours dans un esprit de simplification de lecture graphique et aussi pour éviter d'avoir deux typologies de règle d'urbanisme sur une même parcelle et desservie par une route publique, il vous est proposé de caler la séparation de zone au droit des limites cadastrales haute de la parcelle. De ce fait, cette parcelle sera à 100 % dans la référence de zonage dont, à ce jour, elle dépend à plus de 70 %, à savoir, la zone UC-b.

La procédure administrative consiste à transmettre une délibération du conseil municipal au ministre de l'Aménagement, qui présentera un projet d'arrêté en conseil des ministres.

Tel est le projet de délibération que je vous remercie d'examiner favorablement.

Papeete, le 27 février 2025

Le Rapporteur

Monsieur Patrick Bordet

Conseiller municipal délégué

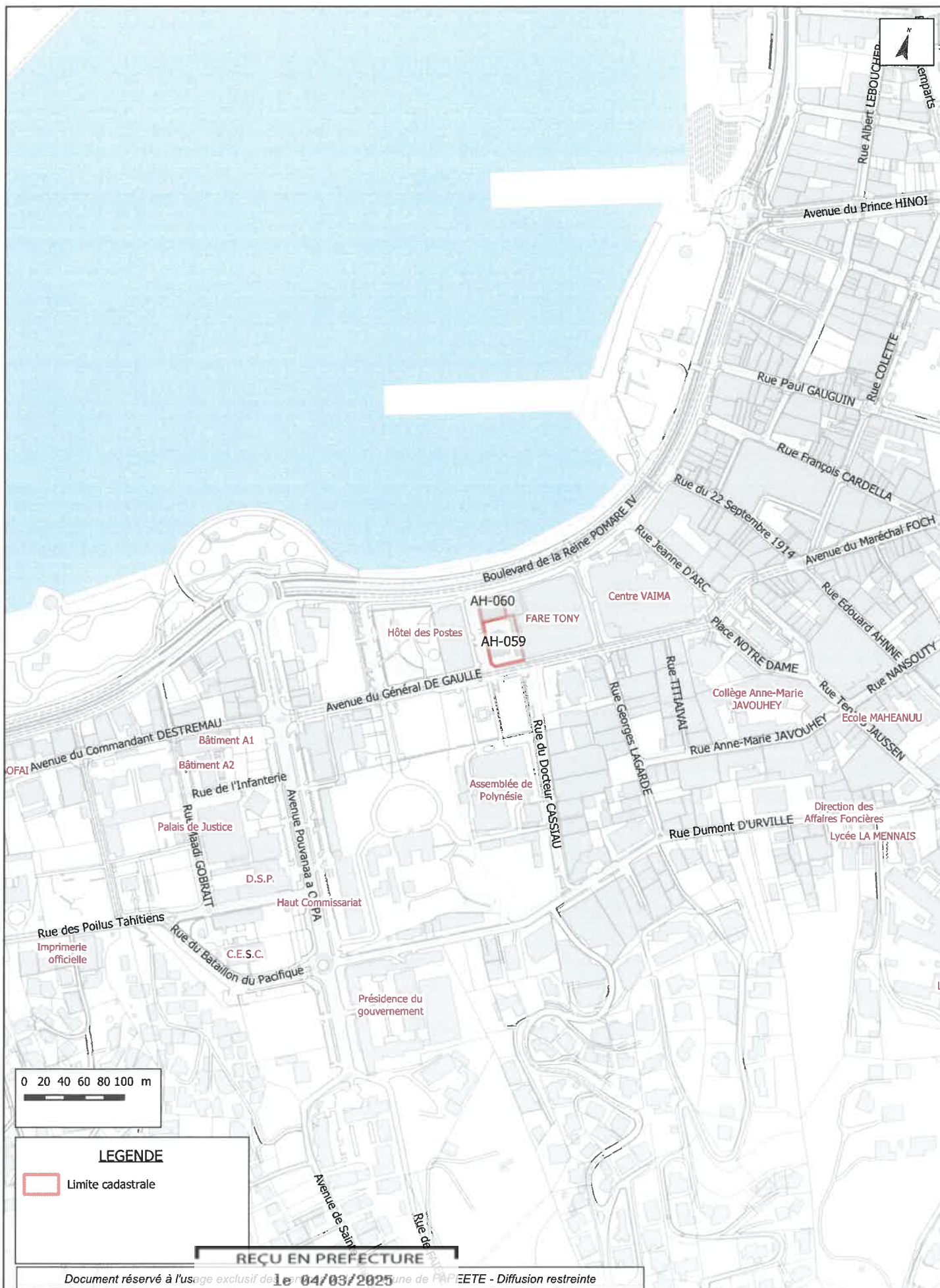
à l'urbanisme et à l'aménagement de la ville

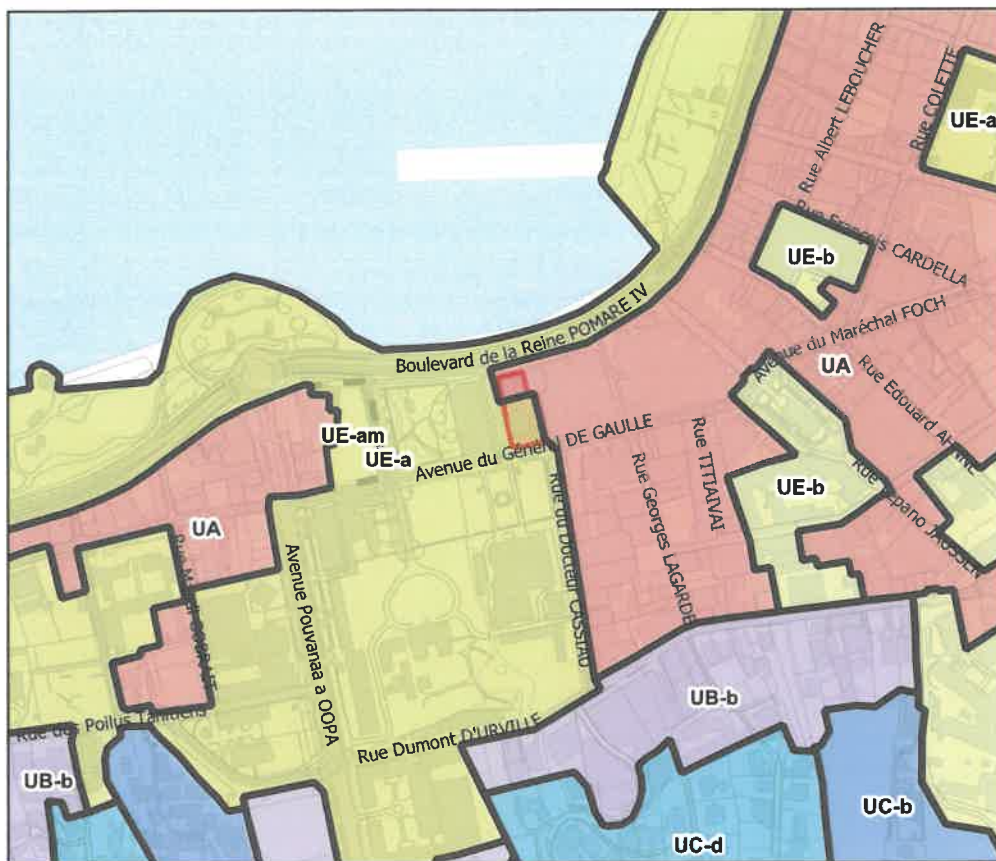
REÇU EN PREFECTURE

Le 04/03/2025

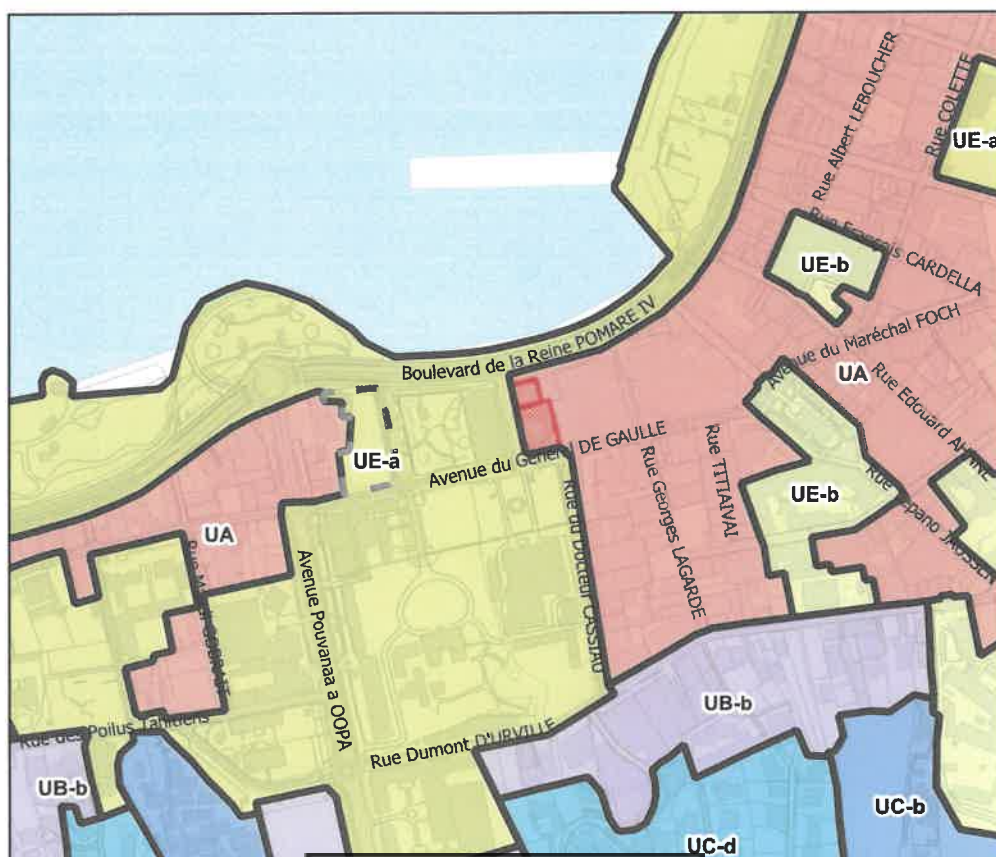
Application agréée E-legalite.com

99_DE-987-200003788-20250227-DEL2025_12-





P.G.A. ACTUEL



**PROJET DE
RECTIFICATION**

LEGENDE



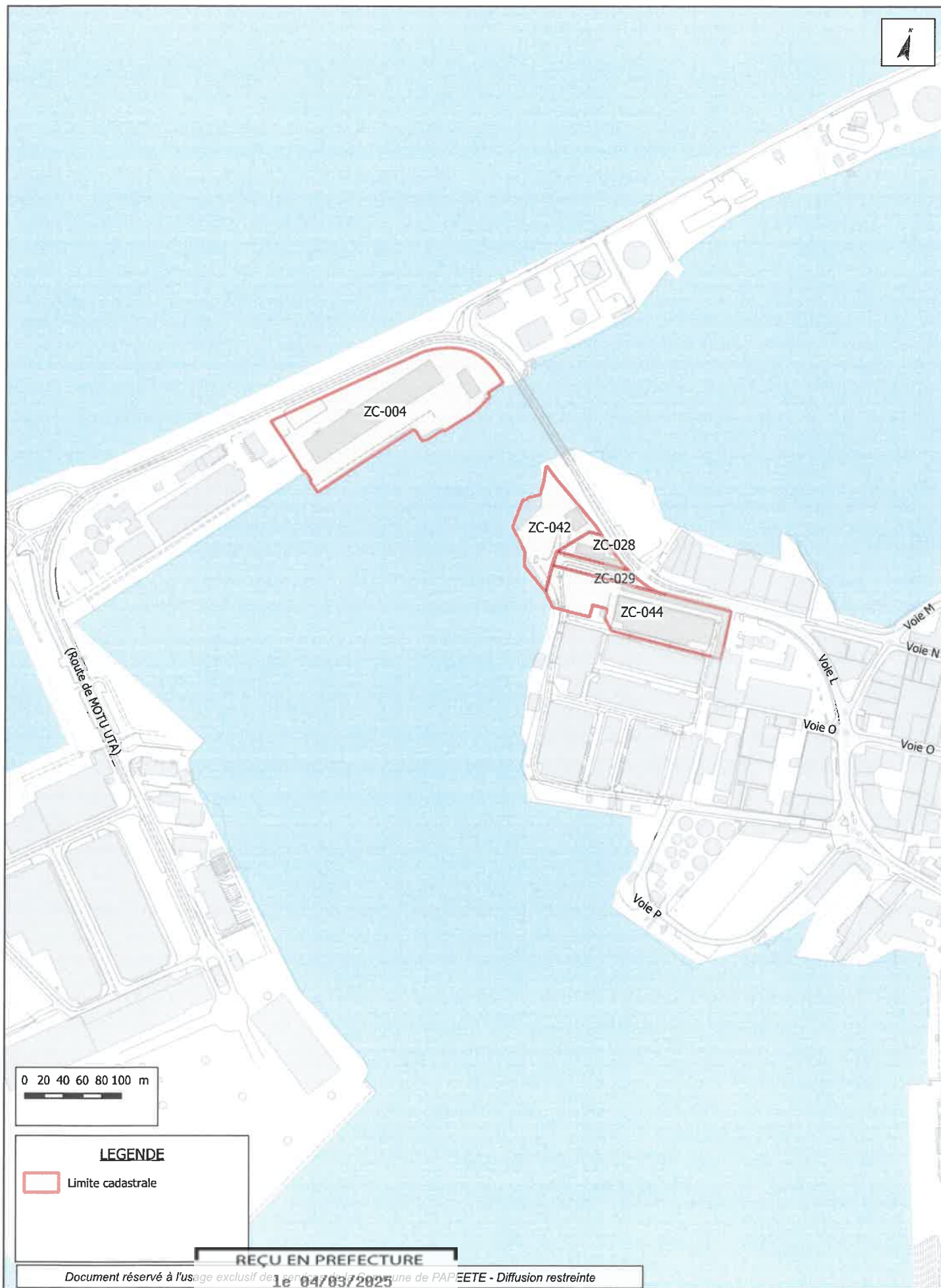
Limite cadastrale

REÇU EN PREFECTURE

le 04/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-987-200003788-20250227-DEL2025_12-



LEGENDE

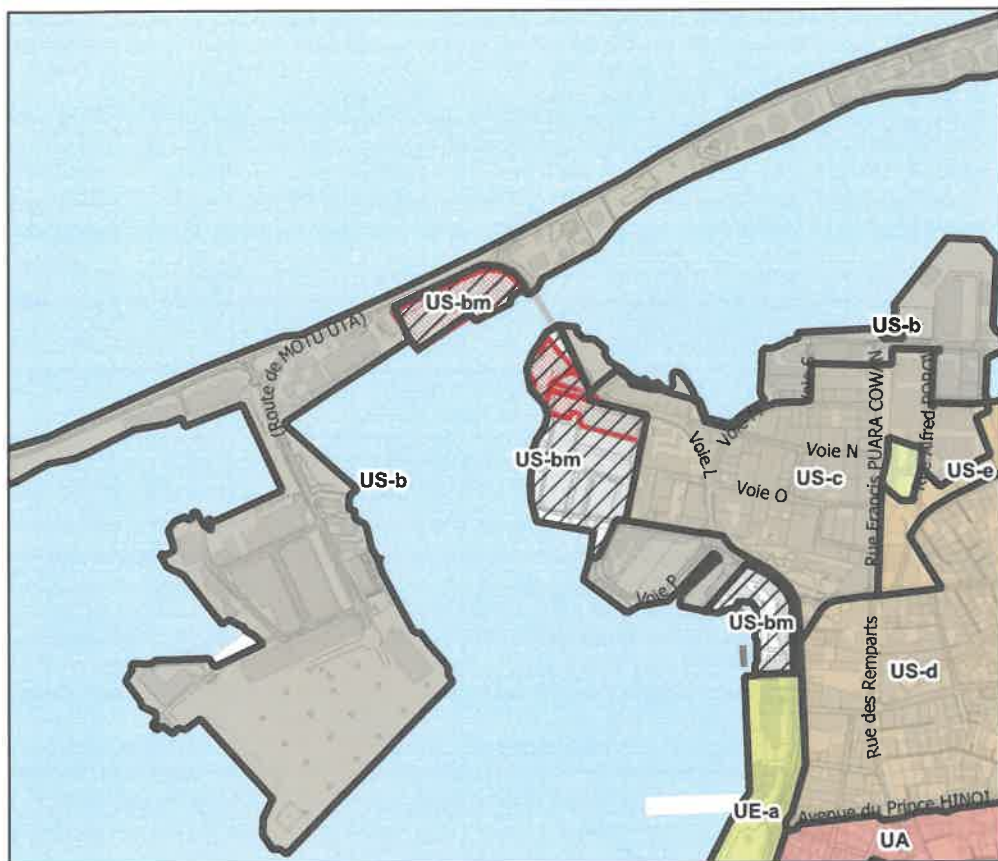
 Limite cadastrale

REÇU EN PREFECTURE

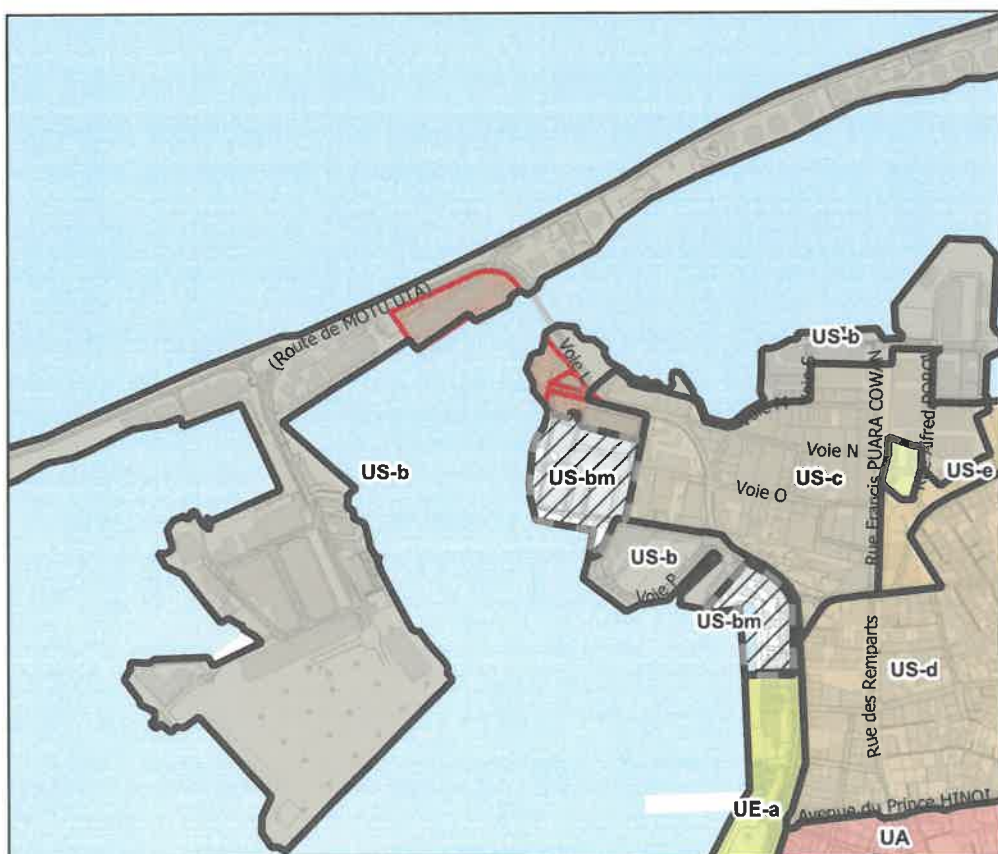
Document réservé à l'usage exclusif des services de la Commune de Papeete - Diffusion restreinte

Le 04/03/2025

Application agréée E-legalite.com



P.G.A. ACTUEL



**PROJET DE
RECTIFICATION**

LEGENDE

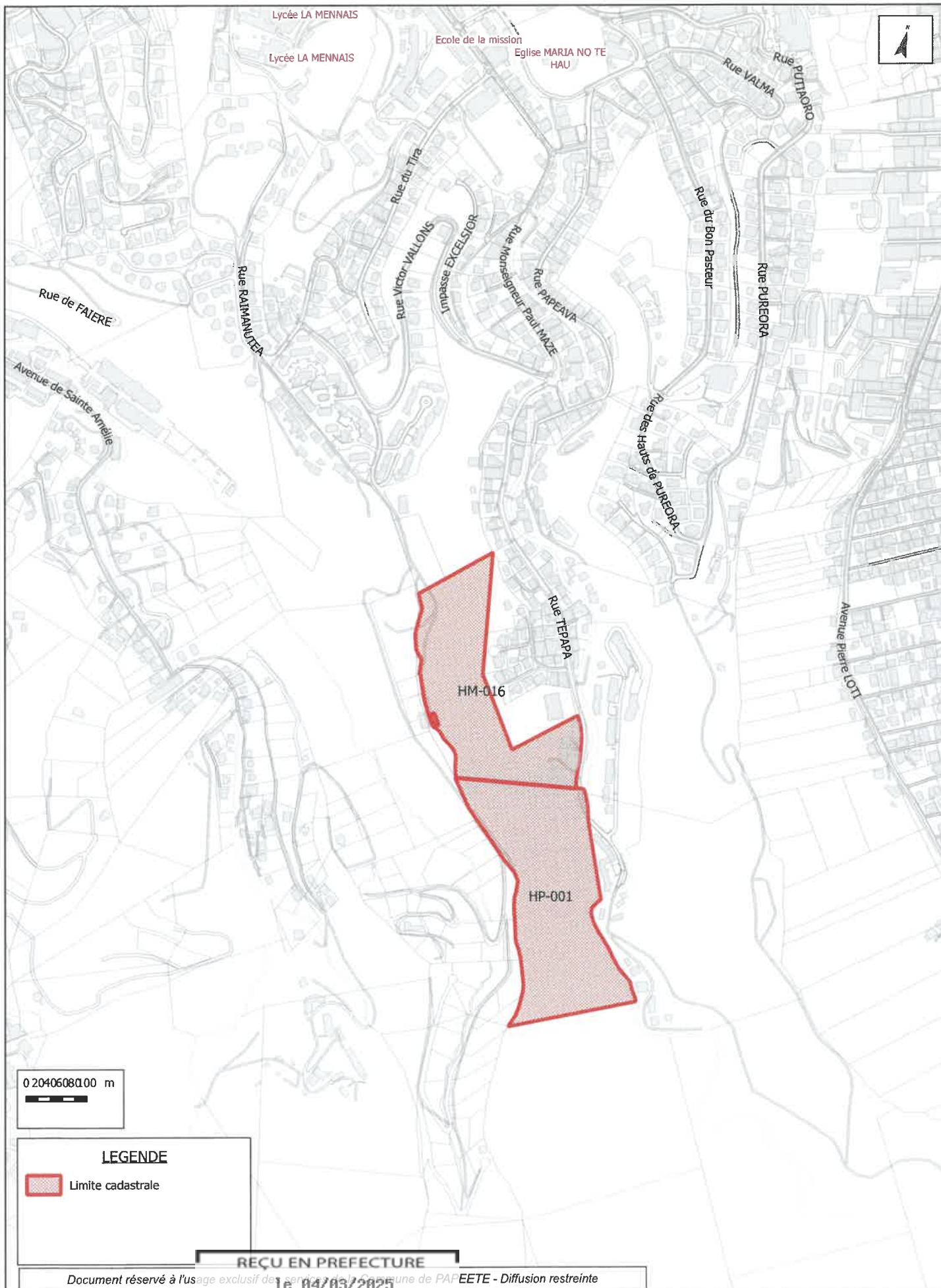
 Limite cadastrale

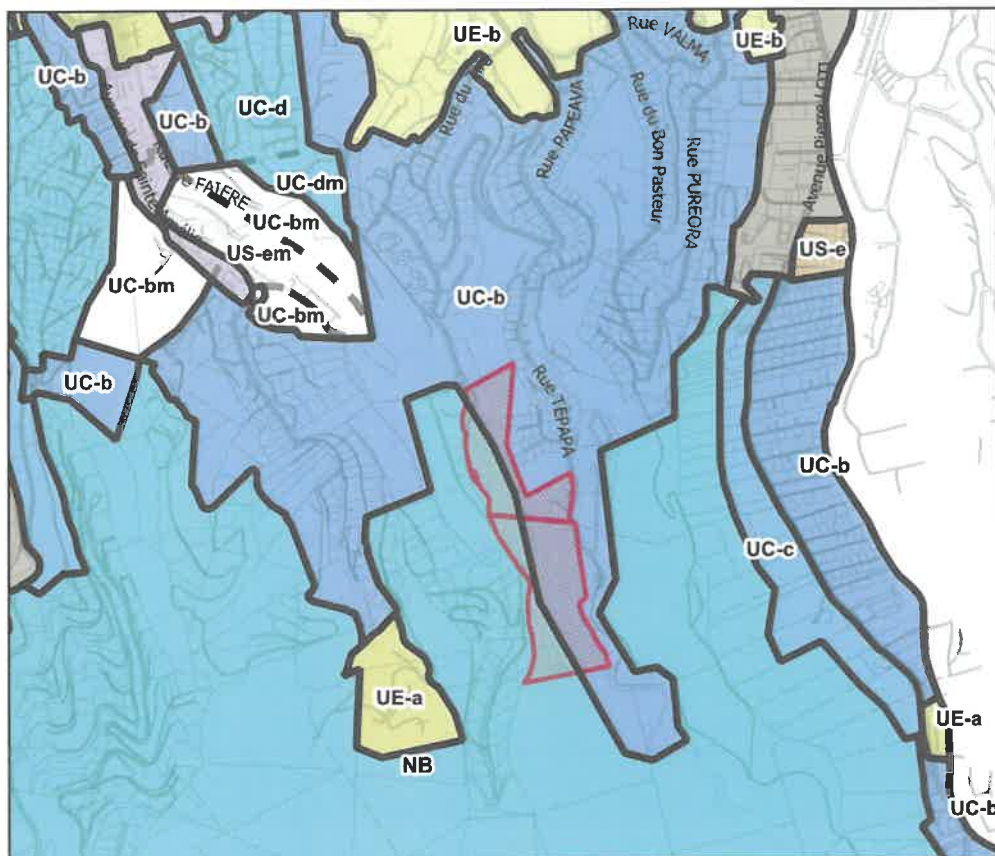
REÇU EN PREFECTURE

1e 04/03/2025

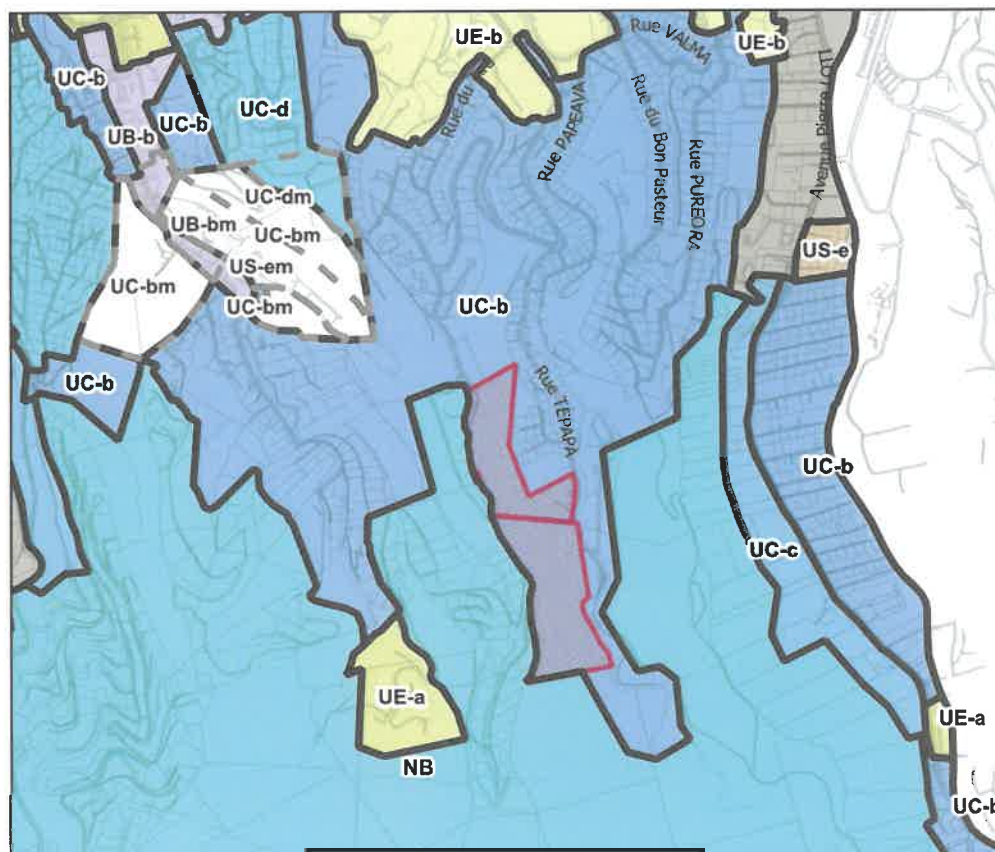
Application agréée E-legalite.com

99_DE-987-200003788-20250227-DEL2025_12-





P.G.A. ACTUEL



**PROJET DE
RECTIFICATION**

LEGENDE


 Limite cadastrale

REÇU EN PREFECTURE

1e 04/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-987-200003788-20250227-DEL2025_12-