SUBDIVISION ADMINISTRATIVE
DES ILES DU VENT
ARRIVÉE LE
05 MAR. 2007
N° 2088 /DIV

N° 0 2 8 0 7

POLYNESIE FRANCAISE

COMMUNE DE MAHINA

ILE DE TAHITI

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

06 mars 2007

L'an deux mille sept, le huit mars, le Conseil Municipal convoqué en urgence s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur le Maire, Emile VERNAUDON

DATE D'AFFICHAGE

06 mars 2007

Etaient présents : ***Messieurs les Adjoints au Maire***, Joël BUILLARD, 1er Adjoint au Maire ; Simon ARAI, 2ème Adjoint au Maire ; Raymond TUIHO, 3ème Adjoint au Maire ; Tavita TEUIRA, 5ème Adjoint au Maire, Heifara TAIARUI, 6ème Adjoint au Maire ; Taionia TEREINO, 9ème Adjoint au Maire.

Messieurs les Conseillers Municipaux : Daniel IZAL ; Rihau TEREINO ; Gérard UTIA ; Raphaël TAIAAPU.

Mesdames les Conseillères Municipales : Lina TAAVIRI ; Jeanne BONET ; Hélène TCHANG ; Cathy BUILLARD ; Heimana TOIRORO ; Natacha TAURUA ; Sandy CHANGUY ; Mareta RAUHURI née MAURI ; Marianna MAHAGA.

NOMBRE DE CONSEILLERS :

* EN EXERCICE : 32

* PRESENTS : 20

* VOTANTS : 22

Avaient donné procuration :

- Madame Vaite JAMET, 4ème Adjoint au Maire a donné procuration à Madame Marianne MAHAGA, Conseillère Municipale ;
- Monsieur Jacques VILLIERME, 7ème Adjoint au Maire a donné procuration à Madame Sandy CHANGUY, Conseillère Municipale.

Etaient absents et excusés : Monsieur Karl VERNAUDON, 8ème Adjoint au Maire. ***Messieurs les Conseillers Municipaux*** : Ratia TEHINA ; Frédéric WONG ; Pita TAURUA ; Jules TAVAEARII ; Pierre THUNOT ; Théophile HUUKENA ; John SALEM. ***Mesdames les Conseillères Municipales*** : Marie-Hélène VAHATETUA ; Annette FAARA.

Complétant la Délibération n° 050/2006 du 09 novembre 2006 portant adoption du Plan Général d'Aménagement de la Commune de Mahina

Formant la majorité des membres en exercice
Absents : 12
Madame Marianne MAHAGA, Conseillère Municipale a été élue Secrétaire

- Vu la loi n° 71/1028 du 24 décembre 1971 modifiée, relative à la création et à l'organisation des Communes dans le Territoire de la Polynésie française promulguée par l'arrêté n° 31/AA du 6 janvier 1972 ;
- Vu le décret n° 72/407 du 17 mai 1972 portant création des Communes dans le Territoire de la Polynésie française ;
- Vu la loi n° 77/1460 du 29 décembre 1977 modifiant le régime communal dans le Territoire de la Polynésie française promulguée par l'arrêté n° 368/AA du 25 janvier 1978 ;
- Vu le décret n° 80/918 du 13 novembre 1980 portant notamment application de la loi n° 77/1460 du 29 décembre 1977 susvisée ;
- Vu la loi n° 96/609/DRCL du 5 juillet 1996 portant dispositions diverses relatives à l'Outre-mer, promulguée par l'arrêté n° 605/DRCL du 29 juillet 1996 ;
- Vu l'arrêté n° 605/DRCL du 29 juillet 1996 portant promulgation de la Loi n° 96/609 du 5 juillet 1996 ;
- Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française ;

	Après avoir délibéré, le Conseil Municipal **ADOPTE :** **Article 1er** : La Délibération n° 050/2006 du 09 novembre 2006 portant adoption du PGA de la Commune de Mahina est complétée comme suit : *Lire* : « Pour faire face au développement de l'habitat dans la Vallée TAUTARA, est approuvée la modification de la limite de zonage entre les zones UCB et NDB qui passe de la côte 50 à la côte 70 sur le versant droit de ladite vallée. » **Article 2** : La présente délibération est prise pour servir et valoir ce que de droit.
Le Maire certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le 02/04/07 et que la convocation du Conseil avait été faite le 06/03/07. **Le Maire,** **Emile VERNAUDON**	La présente délibération est transmise à Monsieur le Chef de la Subdivision des Iles-Du-Vent. Fait et délibéré le 08 mars 2007. Pour copie conforme au registre des délibérations. **Le Maire,** **Emile VERNAUDON**

Acte reçu à la S A IDV
et devenu exécutoire de plein droit le
05 MAI 2007
conformément aux articles L 121-1° ou L 121-39 ou L 122-21 ou L. 122- 28 du CCPF

Commune de MAHINA
Ile de TAHITI
Reçu le : 22.05.07 N° 1761
Répondu le : ..... N° .....
Observations : .....

SUBDIVISION ADMINISTRATIVE
DES ILES DU VENT
ARRIVEE LE
10 AVR. 2007
N° 2118 / IDV

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DE MAHINA

RAPPORT DE PRESENTATION

I - GENERALITES

Le Plan Général d'Aménagement de la commune de MAHINA est composé d'un ensemble de documents, à savoir :

- pièce n°1, Rapport de présentation;
- pièce n°2, Règlement ;
- pièce n°3, Plan de zonage de l'ensemble de la commune n°604 à l'échelle 1/20000ème ;
- pièce n°4, Plan de zonage partiel Nord n° EP 604-1 échelle 1/5000ème ;
- pièce n°5, Plan de zonage partiel Sud n° EP 604-2 échelle 1/5000ème ;
- pièce n°6, Plan des emprises réservées Nord n° EP 604-3 échelle 1/5000ème ;
- pièce n°7, Plan des emprises réservées Sud n° EP 604-4 échelle 1/5000ème ;

Les études préalables à l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de MAHINA ont permis d'établir un constat global de l'état de la commune. Il a donné lieu à la réalisation d'un rapport d'enquête.
Les conclusions de cette analyse ainsi que les préconisations des documents majeurs à l'échelle de l'île de Tahiti ou de l'agglomération et les orientations de la municipalité ont permis de dégager les objectifs qui ont guidé la réalisation du présent document.

Ces objectifs sont présentés ici avec, pour chacun, les principales réponses apportées par les pièces composant le Plan Général d'Aménagement.

→ Renforcer le potentiel économique de la commune en développant une zone d'activités ;

Les zones US sont destinées à recevoir les établissements secondaires de type industriel ou artisanal, ainsi que les entrepôts commerciaux. En plus de quelques parcelles dans la vallée de la Tuauru, des terrains situés dans le bas de la vallée d'Amoe sont réservés à cet usage. La volonté est à la fois de déplacer des activités pour le moment dispersées sur l'ensemble de la commune et qui entraînent souvent des nuisances pour leur voisinage, mais aussi d'attirer de nouvelles entreprises sur la commune.

→ Préserver les zones naturelles de qualité et protéger les sites historiques, culturels et légendaires de la commune ;

L'ensemble des zones ND permettent une protection des espaces naturels de la commune. Cette préservation est graduelle suivant les zones. On passe ainsi d'une protection très forte pour la zone NDa, comprenant le mont Orohena et le plateau de Faufiru, espace de haute montagne riche de plantes endémiques à l'île et de vestiges culturels peu connus, à une protection plus souple permettant une mise en valeur liée à une utilisation à des fins de loisirs dans la zone NDd.

Les travaux d'élaboration du Plan Général d'Aménagement ont permis de dresser un inventaire du patrimoine naturel, historique, culturel et légendaire de la commune qui a débouché sur le lancement de procédure de classement de certains sites ainsi que sur leur insertion au sein de zones de protection.

→ Assurer la protection des personnes face aux risques d'inondation dans les vallées ;

La zone NRi regroupe un ensemble de terrains situés en bordure des rivières Tuauru et Ahonu et sujets aux inondations lors des crues de ces cours d'eau. Le règlement de cette zone empêche les constructions en raison de l'importance du risque lié à la force et à la fréquence des crues. Cependant, des constructions peuvent être réalisées sous réserve de fournir des études techniques précises quant au risque encouru et la réalisation des travaux préconisés pour réduire ce risque.

→ Droit de préemption

Un droit de préemption est institué au profit de la commune sur l'ensemble du territoire de la commune de Mahina dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.
La commune peut exercer son droit sur tous les biens immobiliers achevés depuis au moins 10 ans qui font l'objet d'une vente (volontaire ou forcée) ainsi que sur les titres des sociétés immobilières (civile ou par actions).
Sont exclus du droit de préemption :
les biens immobiliers faisant l'objet d'une donation, d'une succession ou d'une transmission à ses descendants,
les immeubles appartenant aux organismes de logements sociaux (OPH...),
les fonds de commerce,
les lots de copropriété (d'habitation et/ou professionnel) portant sur un seul local,
les biens cédés à l'occasion d'un plan de cession élaboré dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

voisine, l'autre à Atima pour réaliser un nouvel établissement répondant aux besoins issus de la croissance démographique de la commune.

- la zone UEb est une zone devant recevoir des équipements publics communaux Elle comprend des terrains appartenant à la commune sis à Hitimahana et dans le bas de la vallée d'Opaerahi.

- la zone UEc est destinée à permettre la création du futur cimetière de MAHINA sur des emprises affectées par le territoire à la commune. Elle comprend deux terrains situés dans le secteur d'Orofara, à savoir une parcelle sise dans le fond de la vallée qui accueillera la première tranche et une emprise localisée sur le plateau dominant la vallée, qui recevra la seconde phase

- la zone UEm regroupe les terrains appartenant à l'armée n'ayant pas vocation à accueillir les installations de transmission. Ces emprises sont occupées en particulier par les locaux du Service Militaire Adapté.

- la zone UEt comprend l'ensemble des emprises dont la vocation principale est l'accueil des installations de transmission, qu'elles soient à des fins strictement militaires ou d'usage civil. Elle regroupe plusieurs emprises situées sur la commune, soit en plaine dans la zone de Hitimahana, soit sur les hauteurs à Mahinarama.

La réglementation de ces zones dépend de l'usage prévu et de la localisation. Cependant, elle est relativement large afin de laisser la collectivité assez libre dans le choix de ses réalisations.

US : Zone d'activités secondaires de la Tuauru et de l'Amoe

La zone US est destinée à accueillir les activités incompatibles avec l'habitat ou dont le voisinage avec celui-ci n'est pas souhaitable, telles que les activités industrielles ou artisanales, mais aussi les établissements commerciaux dont la nature ou l'importance des stockages n'en font pas le complément naturel de l'habitat.

La volonté est d'y attirer à la fois des entreprises extérieures à MAHINA, renforçant ainsi son poids économique, mais aussi d'y déplacer des activités pour le moment dispersées sur la commune, qui entrainent souvent des nuisances pour leur voisinage. Le souhait est de réaliser des zones d'activités modernes ne portant pas préjudices à leur environnement tant naturel qu'humain.

La zone US comprend les emprises industrielles déjà existantes dans la vallée de la Tuauru et une nouvelle zone en cours de réalisation sur le terrain Loing dans la vallée d'Amoe.

Ces activités devront être desservies par une voirie adaptée à la circulation des poids lourds et accessibles aux piétons et cyclistes.

UT : Zone touristique de la Pointe Vénus

La zone UT correspond au domaine de la Pointe Vénus. Actuellement, ce lieu de taille limitée est marqué par la multiplicité de ses usages. Il représente à la fois un site historique majeur de Tahiti avec la présence de monuments classés (phare et effigie en l'honneur de Cook), un lieu de tourisme et de détente important avec l'unique accès publique à la plage de sable noir de la baie de Matavai et un centre de loisirs regroupant pirogues et embarcations de pêche.

La volonté est de réaliser un aménagement paysager d'ensemble en privilégiant ses fonctions historique et touristique.

NA : Future zone d'urbanisation

La zone NA comprend des zones actuellement naturelles réservées à des opérations d'aménagement d'ensemble. Issue d'une volonté de contrôle de l'extension de l'urbanisation sur les plateaux dans un souci de réduire l'impact bâti sur l'environnement, de limiter les risques de glissements de terrains réels lorsque que l'on commence à réaliser des constructions sur des terrains en forte pente et de tenir compte du surcoût pour la collectivité dans l'équipement en réseaux et en voirie de ces habitats dispersés, les zones NA sont les uniques secteurs où une urbanisation ordonnée pourra se faire. Elle n'aura lieu que par la création d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone. Toute occupation et utilisation du sol qui rendrait

des forages. A terme, ces zones devraient disparaître au profit de périmètres de protection des forages, institués par la réglementation territoriale.

NCF : Zone d'exploitation forestière

La zone NCF, constituée de trois ensembles boisés situés à Mahinarama, est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger de l'urbanisation en raison de ses richesses sylvicoles.

Elle comprend des massifs de pins des Caraïbes plantés en 1975 et exploitables dans une période comprise entre 5 et 10 ans par la Section Eaux et Forêts du Service du Développement Rural en accord avec les propriétaires suivant les conventions signées entre les deux parties. Seules peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol directement liées à la gestion et à l'exploitation de la forêt. En raison de la proximité d'importantes zones urbanisées, l'aménagement de sentiers et de chemins de randonnées y est rendu possible.

ND : Zone naturelle protégée

La zone ND est une zone de site protégé destinée à la conservation d'un milieu naturel particulièrement riche. La réglementation est plus ou moins restrictive suivant les zones, allant d'une protection absolue où la présence de l'homme n'est pas souhaitée à la mise en valeur dans le cadre d'activités de loisirs. Toutefois, les zones ND ont en commun une limitation très forte des constructions, la réalisation d'aménagements ne devant présenter aucun danger, ni entraîner de nuisances ou dommages aux personnes et éléments naturels tels faune, flore et vestiges archéologiques et l'interdiction des défrichements et d'abattages d'arbres en dehors de tout programme de gestion et de valorisation des sites soumis à autorisation et accord préalable. Il existe 5 types de zone ND sur la commune de MAHINA, à savoir :

- **la zone NDa ou zone de site protégé du mont Orohena et du plateau de Faufiru** est la zone la plus restrictive. Elle comprend la partie la plus montagneuse de la commune puisqu'il s'agit des pentes du mont Orohena, point culminant de l'île de Tahiti avec ses 2241 mètres et d'un plateau situé à environ 1200 mètres d'altitude. L'intervention et l'activité humaine sont volontairement restreintes afin de protéger un milieu très riche et extrêmement fragile comprenant une grande variété de plantes endémiques à l'île de Tahiti et des sites culturels encore peu connus. Le règlement autorise l'accès uniquement aux personnes ayant reçu une autorisation.

- **la zone NDF ou zone naturelle de haute montagne** est la zone la plus étendue de la commune. Elle couvre des terrains situés en haute et moyenne montagne de l'île ainsi que les hautes vallées. La zone NDF constitue un espace naturel encore relativement vierge qu'il convient de préserver en raison de la qualité de ses sites et paysages et de la richesse écologique de la forêt.
  Le règlement autorise uniquement la réalisation de constructions ou d'aménagement dans un but de découverte de la montagne et de loisirs. Ainsi sont permis les travaux d'aménagement et d'entretien des sentiers de randonnées non revêtus, la construction d'abris ou de refuges pour les randonneurs et la valorisation des sites archéologiques, cela dans le respect total du site.
  Toute construction à d'autres fins, toute activité agricole ou autre est interdite.

- **la zone NDb est une zone naturelle de moyenne montagne.**
  Elle comprend à la fois des zones intermédiaires entre les secteurs urbanisés et la zone naturelle de haute montagne, des terrains faisant interstices entre différents quartiers, et certains plateaux où une urbanisation n'est pas souhaitée dans un avenir proche.
  La zone NDb comprend un milieu naturel qui a déjà subi des transformations qui ont partiellement modifié son paysage et sa flore. Cependant, son urbanisation n'est pas voulue afin de maîtriser l'extension urbaine de la commune, de maintenir des zones verte à proximité des principaux quartiers d'habitat et de limiter les risques engendrés par la réalisation de constructions sur des terrains à forte pente.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CHRONO	DATE DE RECEPTION
1503	27.04.07

Adj.	Service	Orig.	Cop
4°Adj	Maire		
	Dir Cab		
	Secrétariat Général		X
	Personnel		
	EtatCivil Election		
	Régie		
	Comptа		
6°Adj	Sce Social		
	Sce des Ecoles		
8°Adj	O.A.V		
	Contrat Ville		
	Culture		
	Sport		
	Vice		
3°Adj	Hydraulique		
	Equipt & Urb.		
7°Adj	Environnement		
	Maintenance		
	Incendie & Secours		
2°Adj.	Brigade Municipale		
Obs	Bmer 86 Ve le 27/04/07		

HAUT-COMMISSARIAT DE LA REPUBLIQUE
EN POLYNESIE FRANÇAISE

SUBDIVISION ADMINISTRATIVE DES ILES DU VENT

Dossier suivi par :
Mme Bélina WONG
belina.wong@polynesie-francaise.pref.gouv.fr

N° HC 801 /IDV/bw

Papeete, le 27 AVR. 2007

Le Chef de la Subdivision Administrative
des Iles du Vent

à

Monsieur le Maire de la Commune de MAHINA

Objet : Délibération portant modification de la délibération n° 001/2006 portant modification de la délibération n° 017/2005 du 23 septembre 2005 habilitant le maire à signer l'acte de vente des parcelles de terre à Hitimahana, ancienne propriété de Simone MARTIN.

Réf : - Délibération n° 25/07 du 8 mars 2007.
- Ma lettre n° HC 508/IDV/bw du 20 mars 2007.

Vous m'avez transmis le 5 avril 2007, pour visa, la délibération n° 25/07 du 8 mars 2007 portant modification de la délibération n° 001/2006 portant modification de la délibération n° 017/2005 du 23 septembre 2005 habilitant le maire à signer l'acte de vente des parcelles de terre à Hitimahana, ancienne propriété de Simone MARTIN.

Cette délibération appelle de ma part les observations suivantes :

1/ J'ai bien noté que le conseil municipal du 8 mars 2007 s'est réuni en conseil municipal extraordinaire pour l'examen de cette affaire, et il convient effectivement de souligner que cette vente est nécessaire pour assurer l'équilibre du budget primitif 2007 et celui du compte administratif 2007.

Cependant, si le procès-verbal de la séance du 8 mars 2007 ne fait pas apparaître que des débats ont eu lieu à ce sujet, l'expression du vote du conseil municipal, ainsi que le nombre de votants, n'y sont pas du tout mentionnés.

Je vous saurais gré de bien vouloir faire figurer ces dernières mentions à la première page dudit procès-verbal, et me rapporter dans les meilleurs délais cette première page modifiée.

2/ Par lettre n° HC 508/IDV/bw du 20 mars 2007, il vous était demandé de bien vouloir faire parvenir le titre de propriété des parcelles de terre, qui feront l'objet de cette vente à l'OPH, mentionnées dans l'attestation de Maître Clémencet.

A ce jour, ce document ne m'est pas parvenu.

Compte tenu de ces observations, je conserve en instance la délibération n° 25/07 du 8 mars 2007 précitée.

Olivier JACOB