

# PARTIE OFFICIELLE

## ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

### ACTES DE L'ASSEMBLEE DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

#### LOIS DU PAYS

#### LOI DU PAYS n° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach.

NOR : TNA1302038LP

Après avis du haut conseil de la Polynésie française ;

Après avis du Conseil économique, social et culturel ;

L'assemblée de la Polynésie française a adopté,

Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du pays dont la teneur suit :

Article LP. 1er.— Création de la zone prioritaire -  
Délimitation - Objet

Il est créé, sur le territoire de la commune de Punaauia, aux fins d'applications de la présente loi du pays, une zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique, ci-après dénommée "Zone de Mahana Beach".

Le périmètre de cette zone est déterminé conformément à l'annexe à la présente loi du pays.

La zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique a pour objet de permettre à la Polynésie française d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la création, dans les meilleurs délais, d'un ensemble à vocation touristique qui pourra notamment comprendre des hôtels, des espaces commerciaux, des équipements sportifs et nautiques, un auditorium et un centre de congrès et de conférences, mais également un périmètre de protection de la zone patrimoniale de la pointe Tata'a.

Cette opération constitue une opération d'aménagement au sens du code de l'aménagement.

Art. LP. 2.— Plan d'aménagement de la zone -  
Consultation publique

I. - Définition, contenu et force juridique :

Il est établi un plan d'aménagement de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique.

Ce plan comporte :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un ou plusieurs documents graphiques ;
- 3° Un règlement.

Le rapport de présentation :

- 1° Expose comment le programme retenu pour l'opération tient compte des perspectives de développement économique et touristique du pays ;
- 2° Indique les grandes options d'urbanisme retenues à l'occasion de l'élaboration du plan ainsi que les conditions dans lesquelles les préoccupations d'environnement sont prises en compte ;
- 3° Présente le programme des équipements à réaliser dans la zone.

Les documents graphiques font apparaître :

1° L'organisation de la zone en ce qui concerne :

- a) La localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation ;
- b) La localisation prévue pour les principaux équipements et espaces selon leurs différentes vocations ;
- c) La division des zones en îlots.

2° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Le règlement fixe les règles relatives à la densité d'occupation et l'utilisation du sol. Des adaptations mineures peuvent être apportées à ces règles.

Les dispositions du plan d'aménagement de zone se substituent à celles du plan général d'aménagement en vigueur dans le périmètre de la zone. Elles doivent respecter les dispositions du plan de prévention des risques applicable à ce périmètre.

II. - Procédure d'élaboration :

Le projet de plan d'aménagement de zone est élaboré par le gouvernement de la Polynésie française.

La commune et la Chambre de commerce, d'industrie, des services et des métiers sont associées à cette élaboration.

Le gouvernement peut recourir à l'avis de tout organisme ayant compétence en matière de construction, d'environnement, d'aménagement et d'urbanisme.

### III. - Consultation publique :

Le projet de plan d'aménagement de la zone arrêté en conseil des ministres est soumis à la consultation publique pendant une période définie par le même arrêté et qui ne peut être inférieure à huit semaines, dans les conditions suivantes :

1° Le projet, accompagné d'une note de présentation précisant notamment son contexte, ses objectifs et l'évaluation de son impact environnemental, est mis à disposition du public par voie électronique et mis en consultation sur support papier en mairie, ainsi que dans tous autres lieux choisis par le gouvernement à compter d'une date fixée par l'arrêté en conseil des ministres mentionné au premier alinéa du présent III.

2° Les observations du public, déposées par voie électronique ou postale, ou par voie manuscrite sur des recueils prévus à cet effet, doivent parvenir au ministre chargé du tourisme dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la mise à disposition prévue au 1° du présent III.

3° Les observations déposées par voie électronique sur le projet sont accessibles par voie électronique dans les mêmes conditions que le projet ; les recueils contenant les observations déposées de manière manuscrite, ainsi que les courriers reçus à cette fin par le ministre, sont consultables par toute personne qui en fait la demande.

4° Le conseil municipal de la commune de Punaauia est appelé à donner son avis sur le projet dans le délai de la consultation publique ; à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé donné.

Le plan d'aménagement de la zone est approuvé par arrêté pris en conseil des ministres. Toutefois, afin de permettre la prise en considération des observations déposées par le public ainsi que l'avis du conseil municipal, cette approbation ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

### Art. LP. 3. — Mode de réalisation - Achèvement de la zone

L'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans les conditions ci-après.

Ils sont :

- 1° Soit conduits directement par la Polynésie française ;
- 2° Soit concédés à une société d'économie mixte ou un établissement public ayant compétence en aménagement ;
- 3° Ou réalisés selon tout autre dispositif prévu par la législation et la réglementation en vigueur.

L'achèvement est constaté par arrêté pris en conseil des ministres.

Cet acte incorpore le règlement de la zone dans le plan général d'aménagement.

Art. LP. 4. — Inapplicabilité à la zone prioritaire des dispositions d'aménagement et d'urbanisme incompatibles avec la présente loi du pays

Sont inapplicables sur le territoire de la zone créée par l'article LP. 1er toutes dispositions législatives ou réglementaires en matière d'aménagement et d'urbanisme qui se révéleraient contraires à la présente loi du pays.

### Art. LP. 5. — Modalités d'application :

Des arrêtés pris en conseil des ministres déterminent en tant que de besoin les modalités d'application de la présente loi du pays.

Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.

Fait à Papeete, le 23 janvier 2014.  
Gaston FLOSSE.

Le Président de la Polynésie française :

*Le vice-président,*  
Nuihau LAUREY.

*Le ministre du tourisme,  
de l'écologie, de la culture  
et des transports aériens,*  
Geffry SALMON.

*Le ministre des ressources marines,  
des mines et de la recherche,*  
Tearii ALPHA.

*Le ministre du logement,  
des affaires foncières,  
de l'économie numérique  
et de l'artisanat,*  
Marcel TUIHANI.

*Le ministre de l'équipement,  
de l'urbanisme  
et des transports terrestres  
et maritimes,*  
Albert SOLIA.

### Travaux préparatoires :

- Avis n° 8 HCPF du 26 septembre 2013 du haut conseil de la Polynésie française ;
- Avis n°156 CESC du 6 novembre 2013 du Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
- Arrêté n° 1596 CM du 15 novembre 2013 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
- Examen par la commission du tourisme, de l'écologie, de la culture, de l'aménagement du territoire et du transport aérien le 19 novembre 2013 ;
- Rapport n° 117-2013 du 20 novembre 2013 de Mme Sandrine Turquem, rapporteur du projet de loi du pays ;
- Adoption en date du 3 décembre 2013 ; texte adopté n° 2013-27 LP/APF du 3 décembre 2013 ;
- Publication à titre d'information au JOPF n° 65 du 13 décembre 2013.

**Délimitation du territoire de la zone prioritaire d'aménagement  
et de développement touristique « Zone de Mahana Beach »**



Références parcelle	Surface (m2)	Propriétaire	Affectation
Oulumoara (côté montagne)			
A124	211	Pays	-
A125	2 504	Pays	-
A126	2 154	Pays	-
A128	1 841	Pays	-
A129	2 148	Pays	-
A130	6 231	Pays	-
A131	310	Pays	-
A142	20 128	Pays	-
A145	38 933	Pays	-
A146	7 028	Pays	-
A148	13 576	Pays	SMG
A149	57	Pays	OPH
Oulumoara (côté mer)			
A120	535	Parcelle incluse dans le périmètre en vue de sa protection, pas d'acquisition foncière prévue.	
A122	374	Parcelle incluse dans le périmètre en vue de sa protection, pas d'acquisition foncière prévue.	
A251	1 4286	Parcelle incluse dans le périmètre en vue de sa protection, pas d'acquisition foncière prévue.	
B013	11 533	Parcelle incluse dans le périmètre en vue de sa protection, pas d'acquisition foncière prévue.	
B13	28 823	Parcelle incluse dans le périmètre en vue de sa protection, pas d'acquisition foncière prévue.	
B20	4 974	Pays	-
B21	437	Pays	-
B27	11 169	Pays	-
B28	2 502	Pays	-
B29	5 342	Pays	-
B30	6 822	Pays	-
B57	3 789	Pays	-
B63	8 000	Pays	USPF
B64	61	Pays	-
B65	134	Pays	-
B75	6 400	Pays	USPF
B76	32 560	Pays	Chambre d'agriculture et de la pêche lagonaire
B77	31 546	Pays	-
B78	39 890	Pays	-
B79	6 484	Pays	-
B86	1 918	Pays	-
B87	6 457	Pays	-
B88	1 408	Pays	-
B89	66	Pays	EURL Tahiti plongée (preneur)
B90	260	Pays	EURL Tahiti plongée (preneur)
B92	307	Pays	EURL Tahiti plongée (preneur)
C25	1 586	Pays	-
C99	11 544	Pays	-
C103	785	Pays	-
C124	683	Pays	occupé par Ikiphone (en cours de régularisation)
C127	695	Pays	occupé par Valentine TAPUTUARAI (en cours de régularisation)
C130	53 549	Pays	-