



COMMUNE de HUAHINE

RAPPORT de PRESENTATION

(pièce n° 1/15)



PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

- SOMMAIRE -

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE II – LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE DE HUAHINE	6
TITRE III – LES PRINCIPAUX AXES DU PGA	7
TITRE IV - PRESENTATION DES ZONES	9
Chapitre : 1 Zone UB (Zone urbaine du centre ville)	9
Chapitre : 2 Zone UC (Zone résidentielle)	9
Chapitre : 3 Zone UD (zone rurale)	10
Chapitre : 4 Zone UE (Secteurs d'équipement)	10
Chapitre : 5 Zone UT (zone touristique)	10
Chapitre : 6 Zone NB (Zone naturelle ordinaire)	10
Chapitre : 7 Zone NCA (zone agricole)	10
Chapitre : 8 Zone NCE (protection des forages)	11
Chapitre : 9 Zone NCF (Zone forestière)	11
Chapitre : 10 Zone NDb (moyenne montagne)	11
Chapitre : 11 Zone NDF (Zone de haute montagne)	11
Chapitre : 12 Zone NDh (zone historique)	12

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

DE HUAHINE

RAPPORT de PRESENTATION

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le dossier du Plan Général d'Aménagement de la commune de Huahine est composé de 15 pièces comprenant :

- pièce n° 1, Rapport de présentation ;
 - pièce n° 2, Règlement auquel est annexé le règlement relatif aux risques naturels et prévisibles ;
 - pièce n° 3, Plan de zonage 224 de l'ensemble de la commune de Huahine à l'échelle 1/20000è ;
 - pièce n° 4, Plan de zonage 22425-A des communes associées de Fare -Maeva à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 5, Plan de zonage 22431-A des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 6, Plan de zonage 22447-A des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 7, Plan de zonage 22468-A des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 8, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 22425-B des communes associées de Fare -Maeva à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 9, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 22431-B des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 10, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 22447-B des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 11, Plan des emprises réservées et des droits de préemption 22468-B des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5000è ;
- et ses annexes
- pièce n° 12, Plan de servitudes 22425-C des communes associées de Fare -Maeva à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 13, Plan de servitudes 22431-C des communes associées de Fitii-Faie à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 14, Plan de servitudes 22447-C des communes associées de Haapu-Parea à l'échelle 1/5000è ;
 - pièce n° 15, Plan de servitudes 22468-C des communes associées de Maroe-Tefarerii à l'échelle 1/5000è ;

Les études préalables à l'établissement du plan général d'aménagement de la commune de Huahine ont permis d'établir une analyse globale de l'état de la commune. Elle a donné lieu à la réalisation de propositions de zonages et à la rédaction d'une proposition de règlement.

Les conclusions de cette analyse et les orientations de la municipalité ont permis de dégager les objectifs qui ont guidé la réalisation du présent document. Ils sont présentés ici avec, pour chacun, les principales réponses apportées par les pièces composant le Plan Général d'Aménagement (PGA).

TITRE II – LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE DE HUAHINE

Cette commune fait preuve d'un dynamisme remarquable et elle a su, jusqu'à présent, préserver sa réserve naturelle et sa convivialité où il fait « bon vivre ». Elle demeure une commune où prédominent les aspects naturels, ruraux et touristiques (agriculture, sites archéologiques, points de vue, sites des anguilles, ...).

La commune tient à conserver l'image d'une bonne qualité de vie dans un cadre naturel. Les options définies par les élus viennent souligner cette volonté. L'espace disponible reste important. Il convient de le gérer soigneusement pour éviter que de trop fortes densités de population ou d'équipements viennent contrarier l'équilibre actuel. Il est fort probable que la commune doive encore accueillir davantage de population dans les prochaines années, ainsi que des activités secondaires et tertiaires.

Le souci principal est de préserver l'environnement et les ressources naturelles existantes (eau, littoral, faune, flore, zones de hautes montagnes).

La préservation et la mise en valeur d'un patrimoine culturel riche et diversifié ont été aussi pris en compte.

Pour cela, les principales options du PGA ont intégré les contraintes physiques dues au relief et les disponibilités foncières ou spatiales pour accueillir et développer les futurs équipements nécessaires à son expansion.

Enfin, les risques naturels connus et identifiés font partie des éléments nouveaux qui sont eux aussi intégrés dans le PGA.

TITRE III – LES PRINCIPAUX AXES DU PGA

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. Les zones naturelles de moyenne montagne sont classées NDb et comprennent également des zones inconstructibles pour préserver les pentes boisées et maintenir des coulées vertes. L' espace de haute montagne riche de plantes endémiques à l'île et de vestiges culturels peu connus sont classés NDF. Une classification en zone NDh accentuera la conservation et préservation des sites et monuments archéologiques et historiques.

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.

Préserver la qualité et la quantité de sa ressource en eau potable

Mise en place d'une forte protection des forages pour éviter toute pollution. L'urbanisation et toute exploitation ou aménagement non lié aux équipements hydrauliques y seront interdits dans l'attente des résultats d'études hydro-géologiques qui définiront le périmètre de protection des forages. Des emprises réservées sont mises en place pour la préservation de bassins d'eau.

Préserver les sites de reproduction des crabes et varo

Mise en place d'une forte protection du littoral des baies de Fiti, Tiapaa et Haapu. L'objectif est de protéger les sites de reproduction de ces espèces en interdisant tout travaux d'enrochement et d'aménagement en bordure du lagon.

Améliorer la qualité de vie de Huahine :

En terme d'équipements, le PGA garantit tout d'abord le développement des installations existantes.

Les zones UE sont créées afin de pouvoir réaliser des équipements communaux tels : que des cimetières, un CETAD, une piscine, un centre d'enfouissement technique (CET),

Ainsi, outre le renforcement d'équipements publics, des emprises ont été réservée pour la réalisation d'un marché, la conservation de parkings de l'hôtel de ville, des aires de repos et/ou de loisirs, des sites touristiques,

Améliorer la qualité de vie par le renforcement de certains équipements et services publics

La gestion des déchets relevant de la compétence des communes, il est prévu de mettre en place un centre d'enfouissement technique en prévision de la fermeture du dépotoir de Maeva arrivant à saturation. Le site retenu est celui de la terre Parurumatai sise dans la commune associée de Maroe.

La commune prévoit également la création de cimetières dans les secteurs de Fiti et de Maeva, la construction d'un marché municipal au centre de Fare, d'une piscine municipale ainsi que d'un centre de formation pour les habitants de l'île du côté de Maeva.

Dans un soucis de rééquilibrer le niveau d'équipements du Sud de l'île, il est prévu la création d'un nouveau port dans la commune associée de Maroe et de réaménager le port actuel de Fare en port de plaisance où la population pourra s'y retrouver.

Pour renforcer la volonté de développer Huahine Iti, des emprises réservées ont été mises en place pour des postes de premiers secours (Infirmierie de Tefarerii et caserne de pompier sur Parea),

Mettre en place un réseau de voirie de desserte interne à la commune

L'aménagement (type urbain)sera réalisé dans le cadre de l'emprise territoriale portée à 12 mètres de large minimum (route de ceinture) sur le tour de l'île. Par soucis de visibilité, un redressement du circuit routier (route de ceinture) au niveau du pont de Maeva est prévu pour éviter tout accident. Des acquisitions ponctuelles seront nécessaires aux abords de la route de ceinture pour aménager des arrêts de bus et pour assurer la continuité des cheminements piétonniers et cyclables

La requalification des voies du centre ville permettra l'aménagement de cheminements piétons et cyclables (mise en place d'un sens unique du secteur compris entre la voie donnant sur l'hôtel de ville et celle du pont précédent la gendarmerie).

Par ailleurs, un cadre de normalisation des voies de la commune a été défini dans le règlement. Il regroupe les voiries et les cheminements automobiles, piétons ou cyclables et prévoit le tracé de principe de voies de dégagements et de liaison entre les lotissements ou zones résidentielles situées en montagne. Cela permettra un accès de secours aux véhicules de sécurité ou d'intervention en cas de sinistre ou de catastrophe bloquant l'accès principal.

Redynamiser l'économie par la structuration des secteurs agricoles et touristiques

L'activité agricole est conservée sur l'ensemble des motu (NCA). Les zones UD permettront de poursuivre cette activité en limitant l'urbanisation.

Des zones UT sont créées pour permettre la réalisation de projets hôteliers ou aménager en espace vert avec accès à la mer.

Des emprises réservées ont été faites pour favoriser des aires de repos et de loisirs

Maintenir un habitat résidentiel qui s'intègre dans le paysage

Huahine dispose d'un cadre naturel (végétation abondante et florissante) remarquable et exemplaire. L'urbanisation doit être maîtrisée. Le PGA favorisera un habitat pavillonnaire ou résidentiel dont l'impact sur le paysage visuel demeure limité. (conservation de haies vives).

Faciliter la mise en œuvre de sa politique d'aménagement

Un périmètre de préemption au profit de la commune est applicable sur l'ensemble de Huahine. Ce périmètre de préemption est exercé pour mettre en œuvre l'ensemble des axes cités précédemment et augmenter la réserve foncière de la commune. Le Pays peut également appliquer son droit de préemption au profit du service du développement rural (SDR) pour les zones NCA et NCF et au profit de l'office polynésien de l'habitat (OPH) pour les zones urbaines UB et UC.

Assurer la protection des personnes face aux risques prévisibles et connus :

Les zones à risques ont des prescriptions particulières.

A titre indicatif, des plans de servitude font apparaître les aléas moyens et forts de risques naturels liées à la houle cyclonique, inondations et mouvements de terrain.

TITRE IV - PRESENTATION DES ZONES

Chapitre : 1

Zone UB (Zone urbaine du centre ville)

Définition :

Il s'agit du centre ville (partie de Fare) de la commune. La zone UB est destinée à recevoir des habitations individuelles, des équipements, des commerces et des services, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

La zone UB regroupe les principaux quartiers constitués de la commune. Les constructions y sont implantées sur des terrains relativement petits (500 m²), ce qui est compensé par des équipements publics auprès de la mairie pour permettre à la vie sociale et collective des habitants de se réaliser.

La construction pavillonnaire est dominante, les immeubles peuvent y trouver leur place dans la limite du respect du nombre de niveau et avec une recherche volumétrique de qualité.

L'aménagement des terrains y est possible sous réserve de laisser libre l'écoulement des eaux en amont des propriétés.

Les systèmes de drainage des eaux de surface sont conçus afin de permettre un aménagement piétonnier le long des itinéraires routiers.

Les activités présentes dans la zone doivent rester compatibles avec son caractère résidentiel. Dans la mesure où un établissement existant générerait des nuisances incompatibles avec son environnement, sa mise en conformité doit être effective dans l'année qui suit la mise en application du plan général d'aménagement.

Les établissements voulant s'installer dans le secteur doivent présenter lors de leur demande d'installation une note permettant de juger des mesures prises pour permettre de limiter les gênes pour les riverains.

L'activité agricole est acceptée, à l'exception des élevages industriels. Les animaux élevés en plein air doivent être en nombre limité dans les champs, lorsque la présence et le nombre des animaux d'élevage sont de nature à générer des odeurs ou des pollutions venant à incommoder les occupants des logements placés à proximité, l'activité doit cesser.

L'exploitation des gisements de matériaux dans les propriétés y est interdit (excavation et décapage, ...) car elle est de nature à compromettre l'aménagement des terrains en créant des friches inconstructibles. Les trous ou restes résidus d'exploitation de ce type d'activité devront être éliminés dans l'année qui suivra la mise en application du nouveau règlement du P.G.A.

Chapitre : 2

Zone UC (Zone résidentielle)

Définition :

Cette zone s'organise généralement aux alentours de la zone UB. On y trouve des habitations individuelles, des équipements, des commerces et des services, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes.

La construction pavillonnaire est dominante.

L'aménagement des terrains y est possible sous réserve de laisser libre l'écoulement des eaux en amont des propriétés.

Les activités présentes dans la zone doivent rester compatibles avec son caractère résidentiel. Dans la mesure où un établissement existant générerait des nuisances incompatibles avec son environnement, sa mise en conformité doit être effective dans l'année qui suit la mise en application du plan général d'aménagement.

Les établissements voulant s'installer dans le secteur doivent présenter lors de leur demande d'installation une note permettant de juger des mesures prises pour permettre de limiter les gênes pour les riverains.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de containers ... sont interdits car leur nature est jugée incompatible avec la proximité des logements.

L'activité agricole est acceptée, à l'exception des élevages industriels. Les animaux élevés en plein air doivent être en nombre limité dans les champs, lorsque la présence et le nombre des animaux d'élevage sont de nature à générer des odeurs ou des pollutions venant à incommoder les occupants des logements placés à proximité l'activité devra cesser.

L'exploitation des gisements de matériaux dans les propriétés y est interdit (excavation et décapage) car elle est de nature à compromettre l'aménagement des terrains en créant des friches inconstructibles. Les trous ou restes résidus d'exploitation de ce type d'activité doivent être éliminés dans l'année qui suit la mise en application du règlement du P.G.A.

Chapitre : 3**Zone UD (zone rurale)**Définition :

Il s'agit d'une zone de faible densité proche des zones agricoles protégées NCA. Cette zone est destinée essentiellement à recevoir l'habitat individuel des propriétaires fonciers.

Cette zone est destinée à assurer la liaison entre les zones agricoles et urbaines.

Cette zone se trouve parfois dans des profils de pentes ou marécageux qui rendent plus difficile l'aménagement des terrains. La superficie minimale des terrains constructibles y est supérieur pour favoriser l'activité agricole. Les parcelles constructibles sont généralement à usage mixte logement/culture.

L'habitat pavillonnaire domine un paysage encore à dominante végétale. Les chemins d'accès aux constructions ont un usage mixte (agricole et desserte logement).

Les réseaux sont inexistantes ou incomplets mais leur déploiement devrait progressivement permettre de couvrir les besoins.

Chapitre : 4**Zone UE (Secteurs d'équipement)**Définition :

La zone UE est destinée à recevoir les équipements et infrastructures nécessaires au développement et bon fonctionnement de la commune. Cette zone englobera des cimetières, une piscine, un CETAD, des aires de loisirs, des ports, un centre d'enfouissement technique ...

Les emprises réservées le sont au titre de projets communaux.

Les activités qui y seront développées, le seront au bénéfice de la population de la commune.

Ils se répartissent dans la commune en fonction des besoins et des disponibilités.

Chapitre : 5**Zone UT (zone touristique)**Définition :

Il s'agit des espaces réservés en priorité au tourisme et aux loisirs placés à proximité d'installations existantes afin de permettre d'éventuelles extensions ou de favoriser l'accès aux plages.

Implantée principalement à l'emplacement d'anciens complexes hôteliers, elle vise à permettre leur protection tout en encourageant l'initiative privée autour de ces sites.

La création d'activités complémentaires de services ou le développement de nouvelles unités sont recherchés.

Chapitre : 6**Zone NB (Zone naturelle ordinaire)**Définition :

Cette zone a, comme son nom l'indique, pour vocation de conserver l'aspect naturel du site. Elle n'est pas destinée à recevoir une urbanisation organisée. Les constructions déjà édifiées ou à venir ne seront pas renforcées par des équipements et disposeront de réseaux (eaux, assainissement, ...) autonomes. La superficie minimale des terrains constructibles y est supérieur pour limiter le nombre de constructions.

Chapitre : 7**Zone NCA (zone agricole)**Définition :

La zone NCA est destinée à favoriser l'implantation et l'activité des agriculteurs par une protection des terres. Les motu sont dans leur ensemble classés en NCA.

L'habitat y est interdit. Seuls des abris légers servant au rangement des outils nécessaires à l'exploitation agricole seront autorisés.

Chapitre : 8**Zone NCE (protection des forages)**Définition :

La zone NCE est destinée à protéger les forages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Huahine. Son exploitation est très restreinte pour limiter toute pollution des sols. La présence d'animaux domestiques est interdite.

Les constructions seront interdites tant que les études hydro-géologiques n'auront pas définies les périmètres de protection du forage à respecter.

A cet effet l'activité humaine y est interdite sous quelques forme que ce soit, ainsi que l'élevage d'animaux.

La maîtrise foncière des sols n'est pas recherchée, mais si des propriétaires le souhaitent, celle-ci peut être préférable dans la mesure où la vocation du site serait définitive.

Chapitre : 9**Zone NCF (Zone forestière)**Définition :

Il s'agit de plateaux reboisés et exploités par le service du développement rural. Les réseaux publics sont inexistantes et les voies de circulation rudimentaires sont impropres à la desserte permanente des propriétés. Par conséquent l'habitat n'y est pas autorisé.

Chapitre : 10**Zone NDb (moyenne montagne)**Définition :

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 ou élevage).

Source potentielle de ressources nouvelles, son exploitation peut être envisagée sous réserve de mesures de protection de ses paysages (carrières, plantations ...).

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 effondrement 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 interdits dans ces zones où 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. Dans ce cas, un plan d'aménagement paysager devra être fourni à l'appui du dossier de terrassement pour permettre la mise en place de végétaux après travaux.

Chapitre : 11**Zone NDF (Zone de haute montagne)**Définition :

Il s'agit des forêts primaires coiffant les crêtes des montagnes de la commune de Huahine. Ce secteur a pour vocation de conserver l'état des lieux sans aucune construction ou activité.

L'usage du feu en dehors des espaces réservés et aménagés est interdit.

Implantée sur les plus hauts sommets de la commune, cette zone prend en moyenne son origine à la côte + 200 mètres.

La mise en place de pylônes ou d'installations liées aux télécommunications est possible sous réserve que leur mise en place ne porte pas atteinte au paysage.

Les travaux préparatoires liés à ces installations devront faire l'objet d'études paysagères et il doit être présenté des plans de remise en état des lieux.

Les réseaux desservant ces sites doivent être totalement enterrés, l'architecture des locaux techniques doit être conçue pour s'intégrer au paysage.

Chapitre : 12**Zone NDh (zone historique)****Définition :**

La zone NDh est mise en place pour préserver le patrimoine culturel et historique de l'île. Seuls sont autorisés les travaux de remise en état et de valorisation des sites archéologiques ainsi que la construction d'un musée et des sanitaires pour les visiteurs des sites .

Les terrassements sont interdits dans ces zones où l'aspect naturel prime sur tout autre type de mise en valeur.