

Vice-présidence  
Ministère du logement, de l'aménagement  
*en charge des transports interinsulaires*



Perspectives  
d'aménagement et de  
développement durable  
sur la commune de  
Moorea Maiao



Le **SAGE** a positionné l'île de Moorea comme un **pilier** essentiel du schéma d'archipel des **îles du Vent** : vocation résidentielle, touristique, agricole, de recherche



La création d'une *Zone prioritaire d'aménagement et de développement durable de la commune de Moorea-Maiao*

... permettra d'inscrire, en *concertation*, la commune de Moorea Maiao dans une dynamique de *mise en œuvre opérationnelle du SAGE*.

# Objectifs du gouvernement

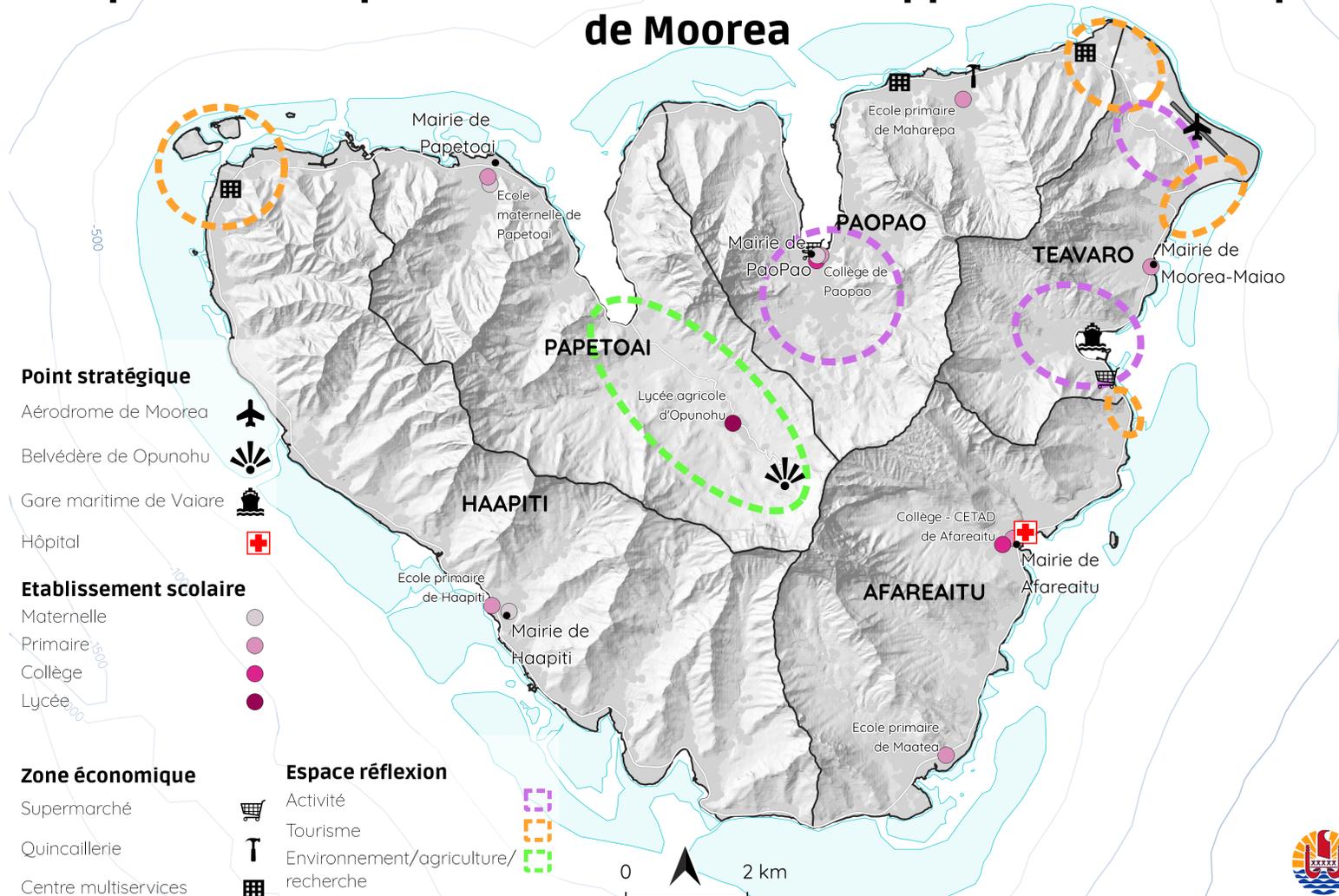
- Relancer l'économie sur l'île de Moorea et inciter à la réalisation de programmes d'envergure adaptés aux capacités de l'île et aux ambitions affichées dans le SAGE profitables aux Polynésiens
- Développer:
  - La recherche en agronomie, aquaculture, espace lagonaire, etc.
  - L'offre touristique
  - Le logement et le loisir
  - Toutes autres opérations dites d'intérêt général

# Intérêts du dispositif

- L'aménagement, la construction et l'exploitation d'ensembles immobiliers, d'équipements, d'espaces paysagers à destination hôtelière touristique, de logements et de loisirs;
- Une **démarche partenariale**, en concertation avec les acteurs concernés;
- La création d'un **dispositif d'aide en faveur du développement de grands investissements (ZDP)** comportant des équipements structurants pour la Polynésie française

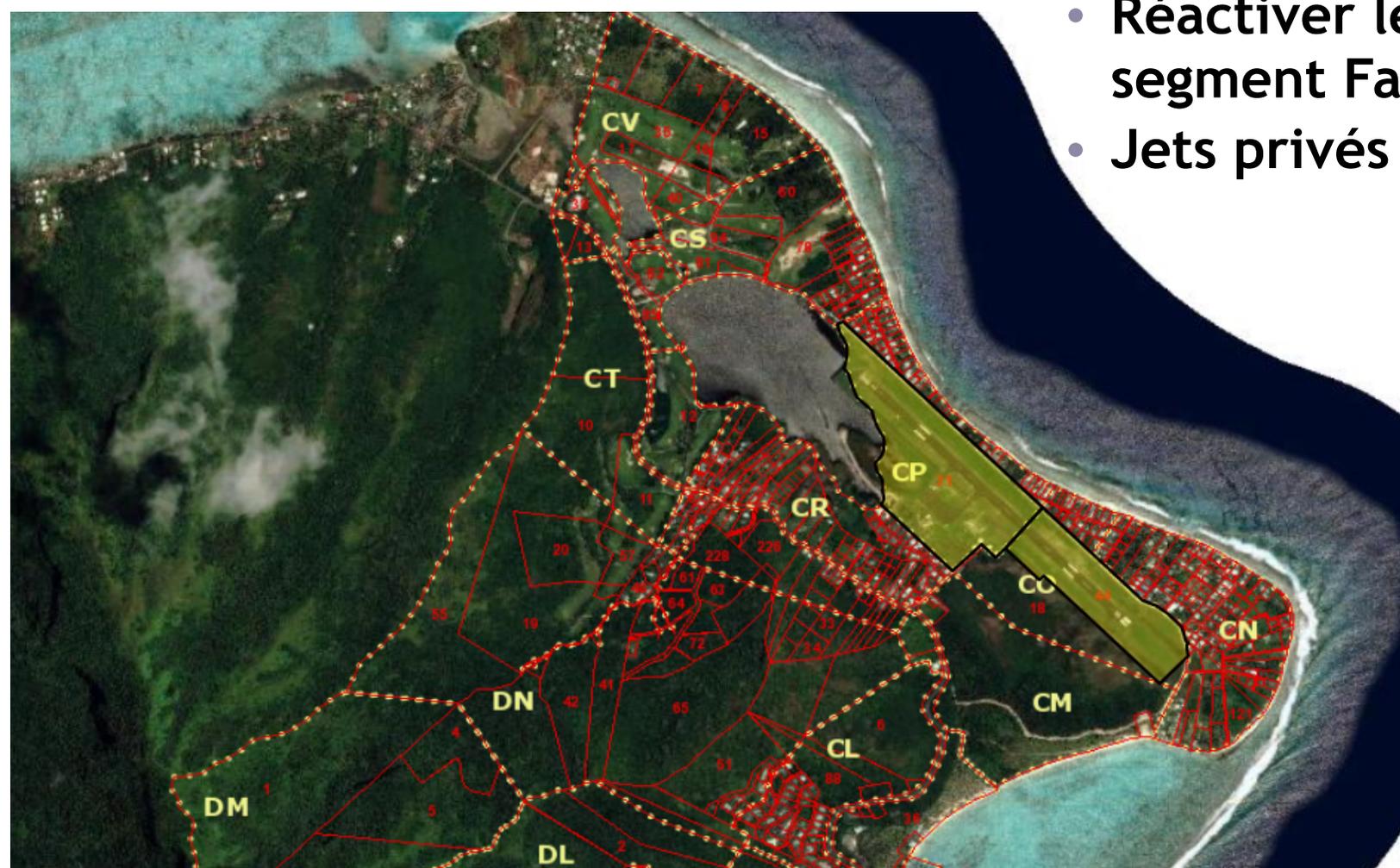
# Projet de Zone prioritaire d'aménagement durable multisites de Moorea-Maiao

## Proposition d'espace de réflexion au développement économique de Moorea

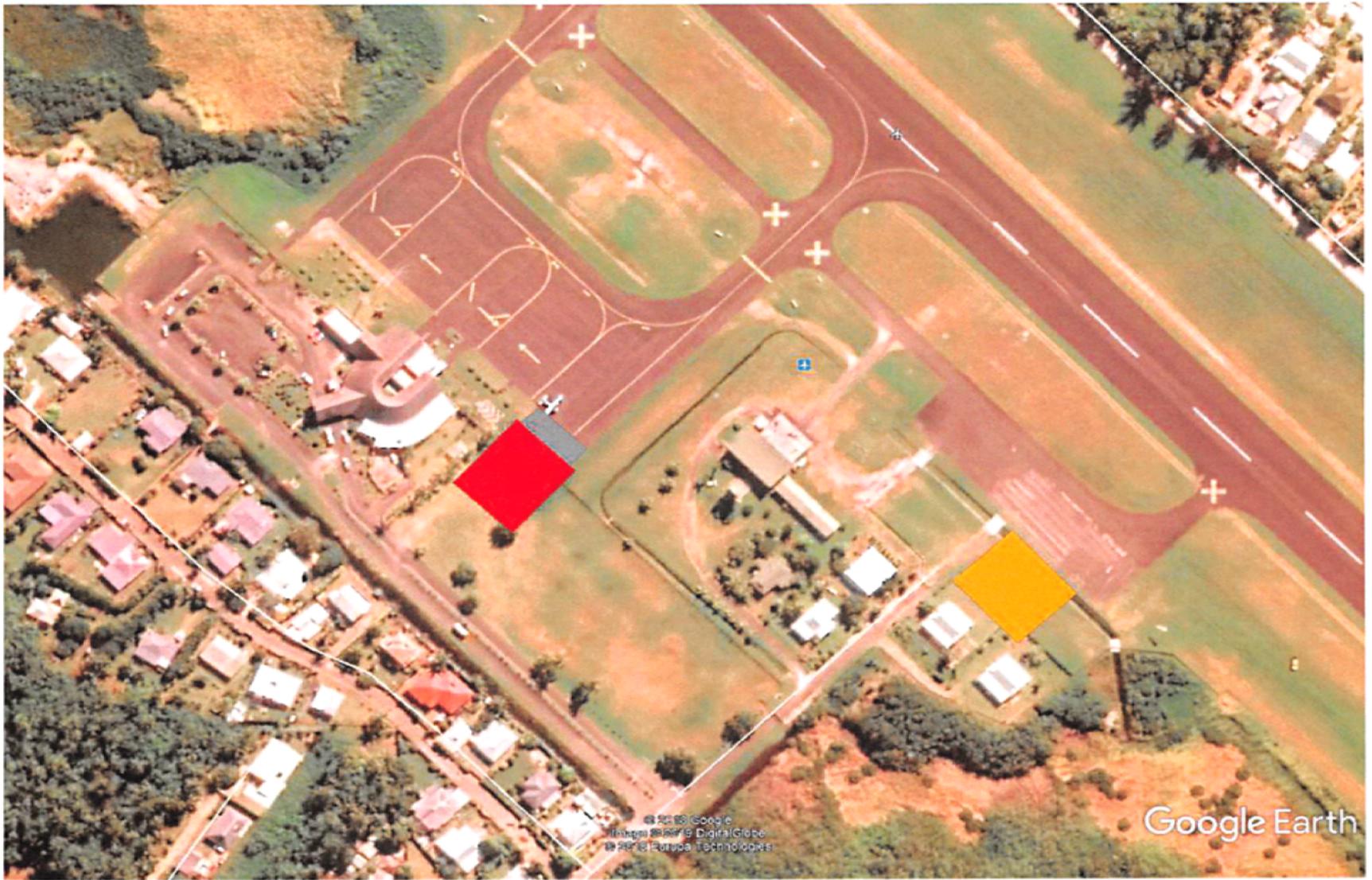


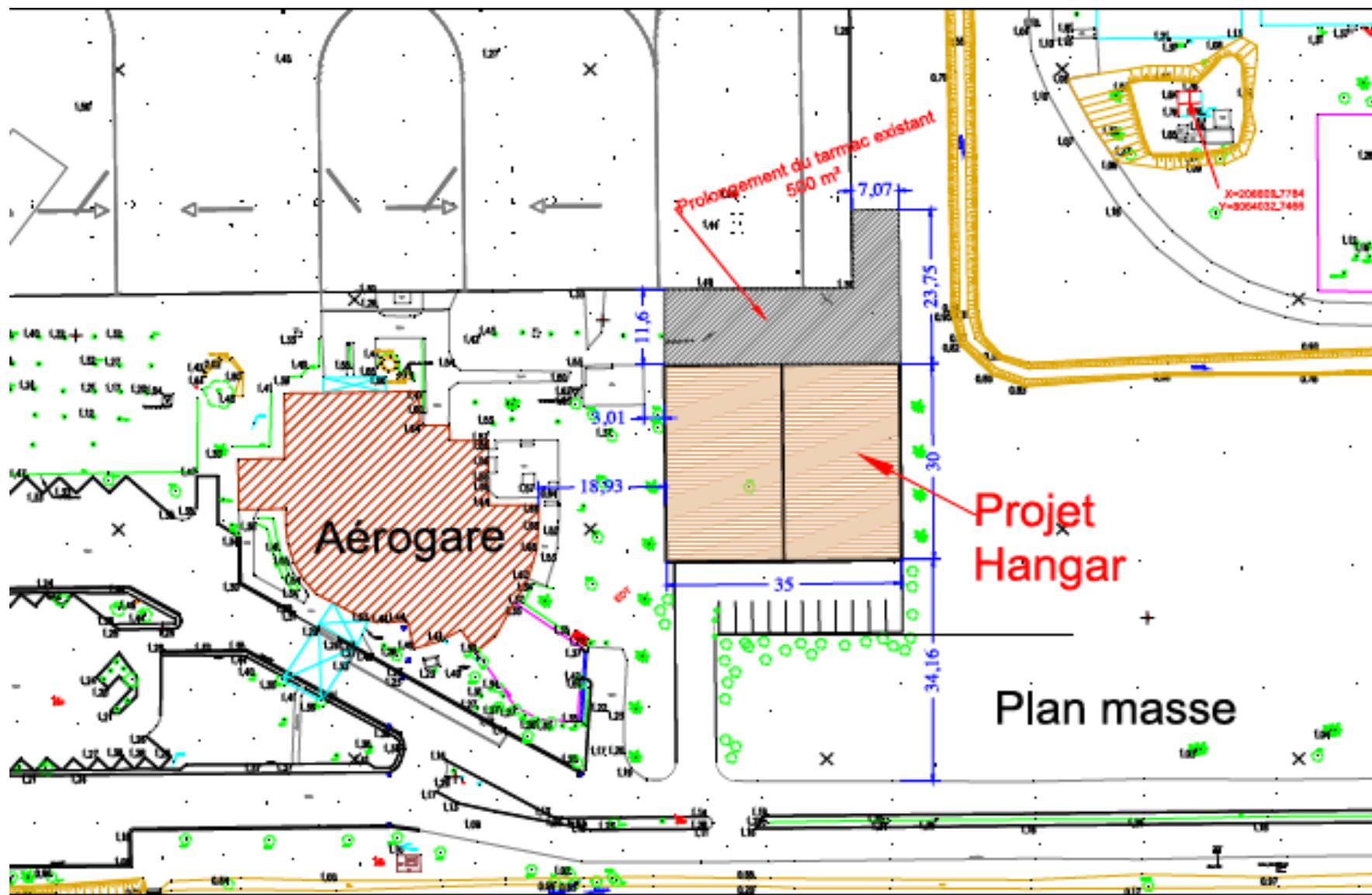
# AEROPORT DE MOOREA

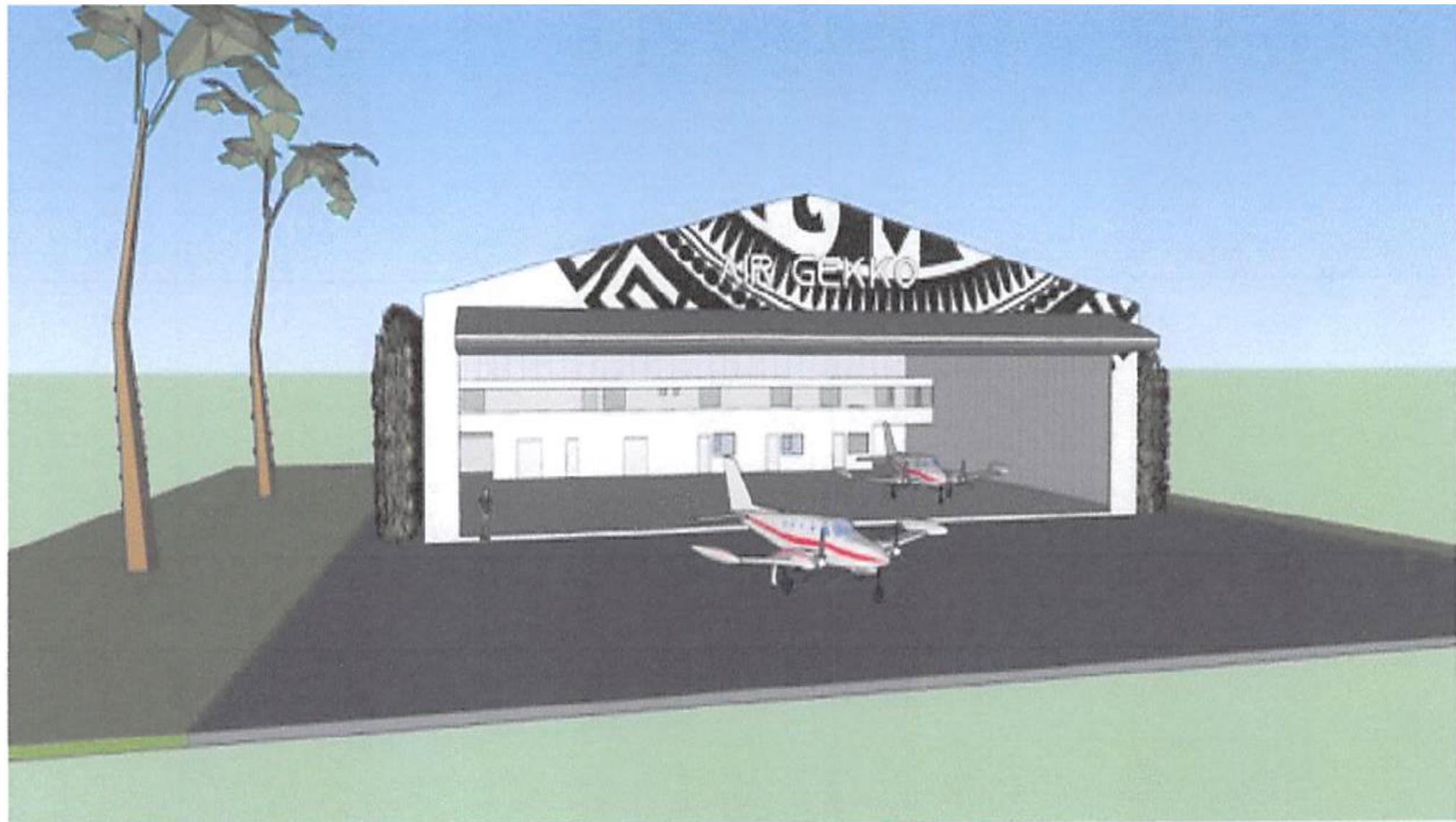
- Création d'une centralité à Moorea
- Réactiver les vols sur le segment Faa'a - Temae
- Jets privés



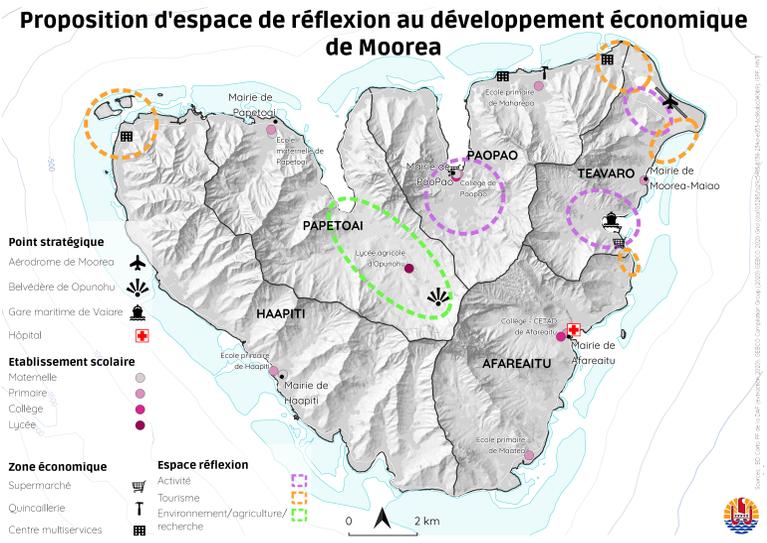
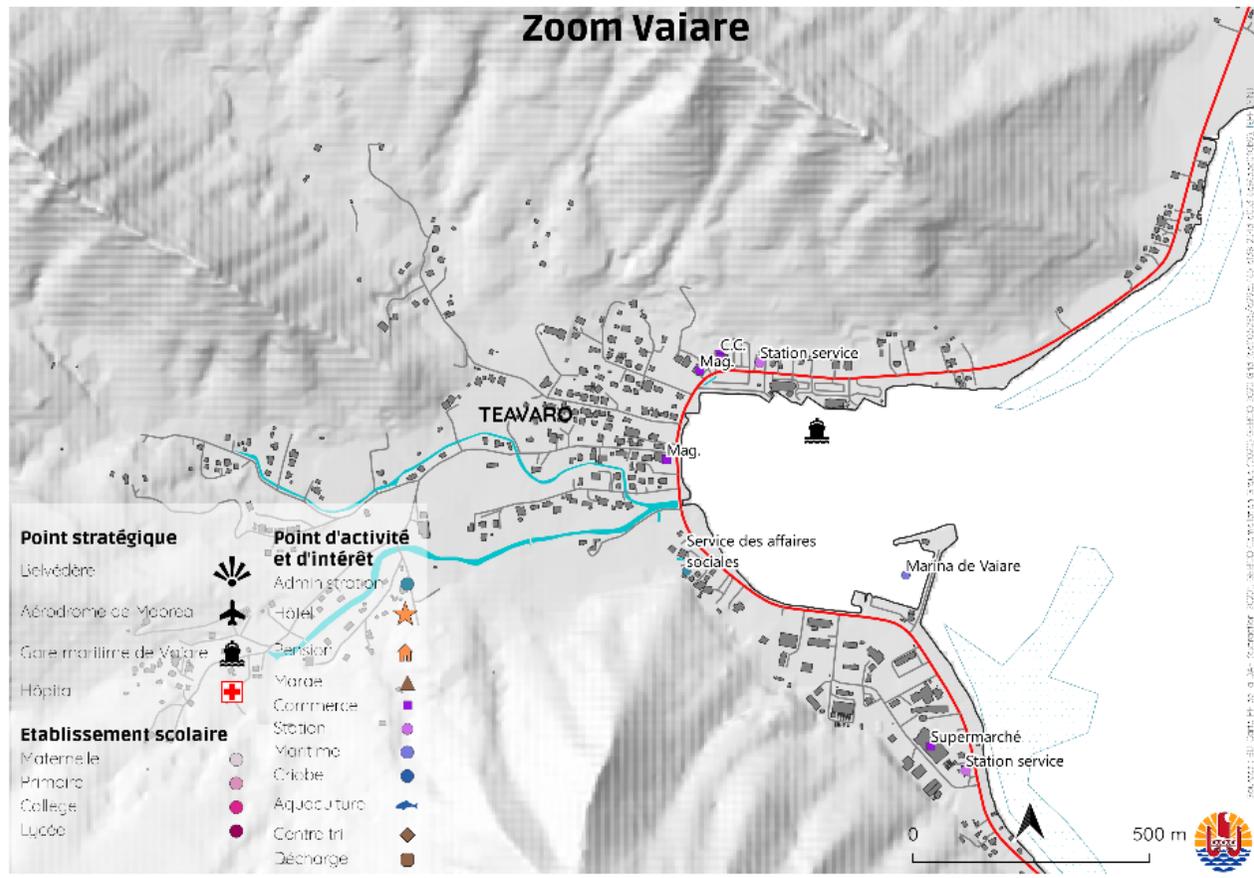




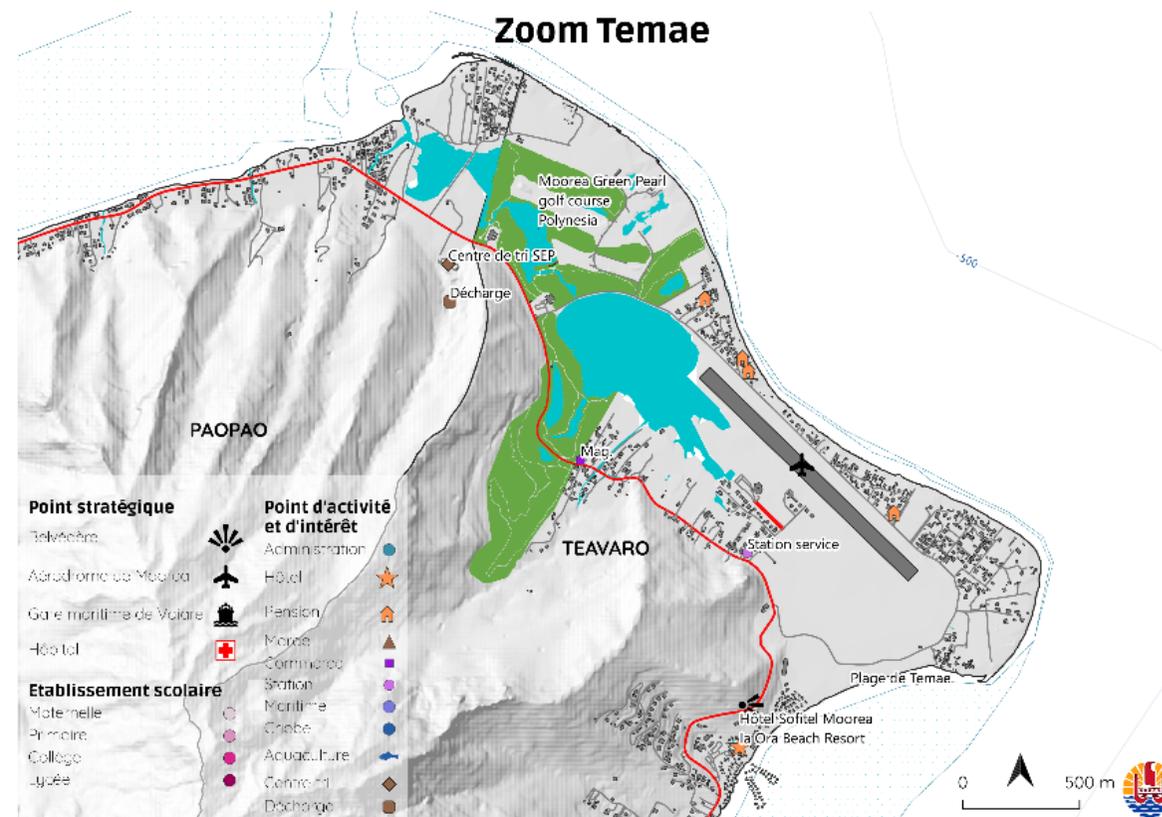




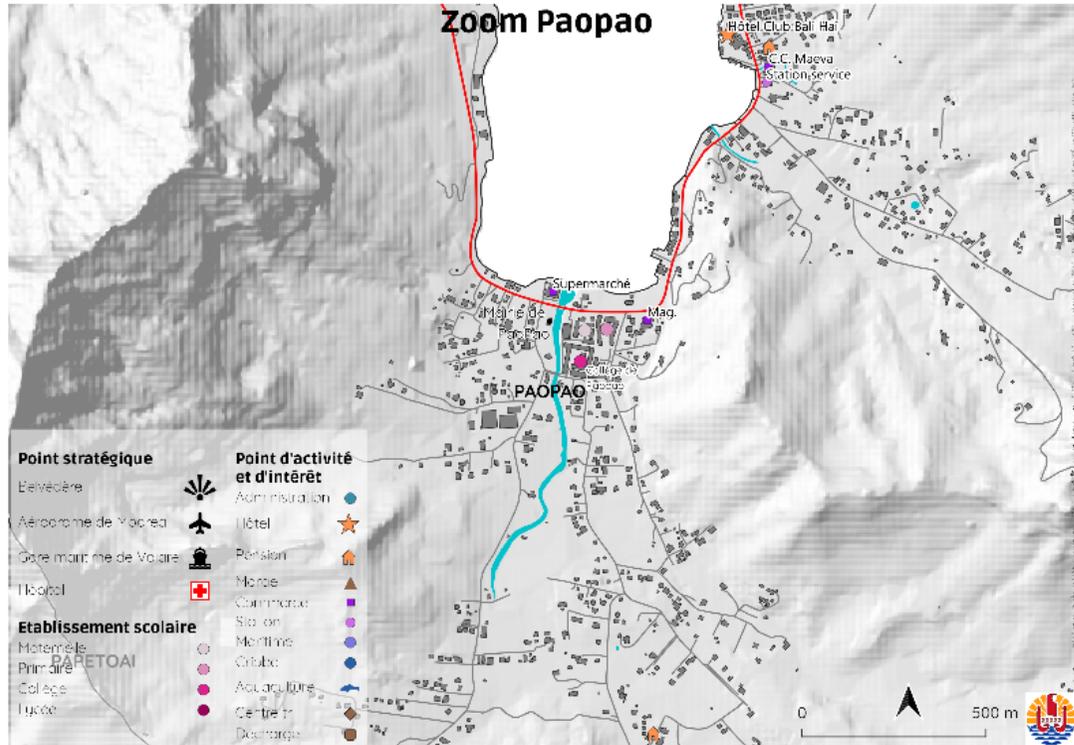
# VAIARE



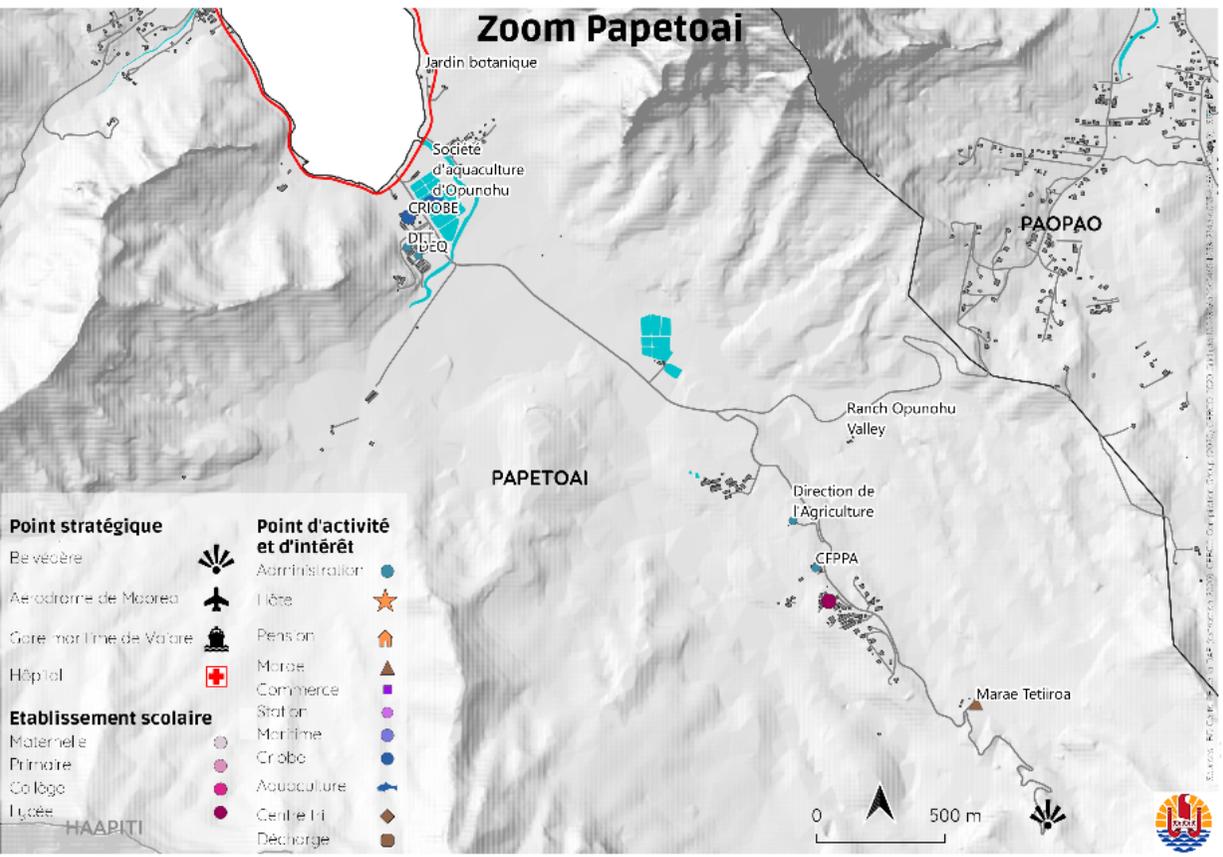
# TEMAE- GOLF



# PAO PAO

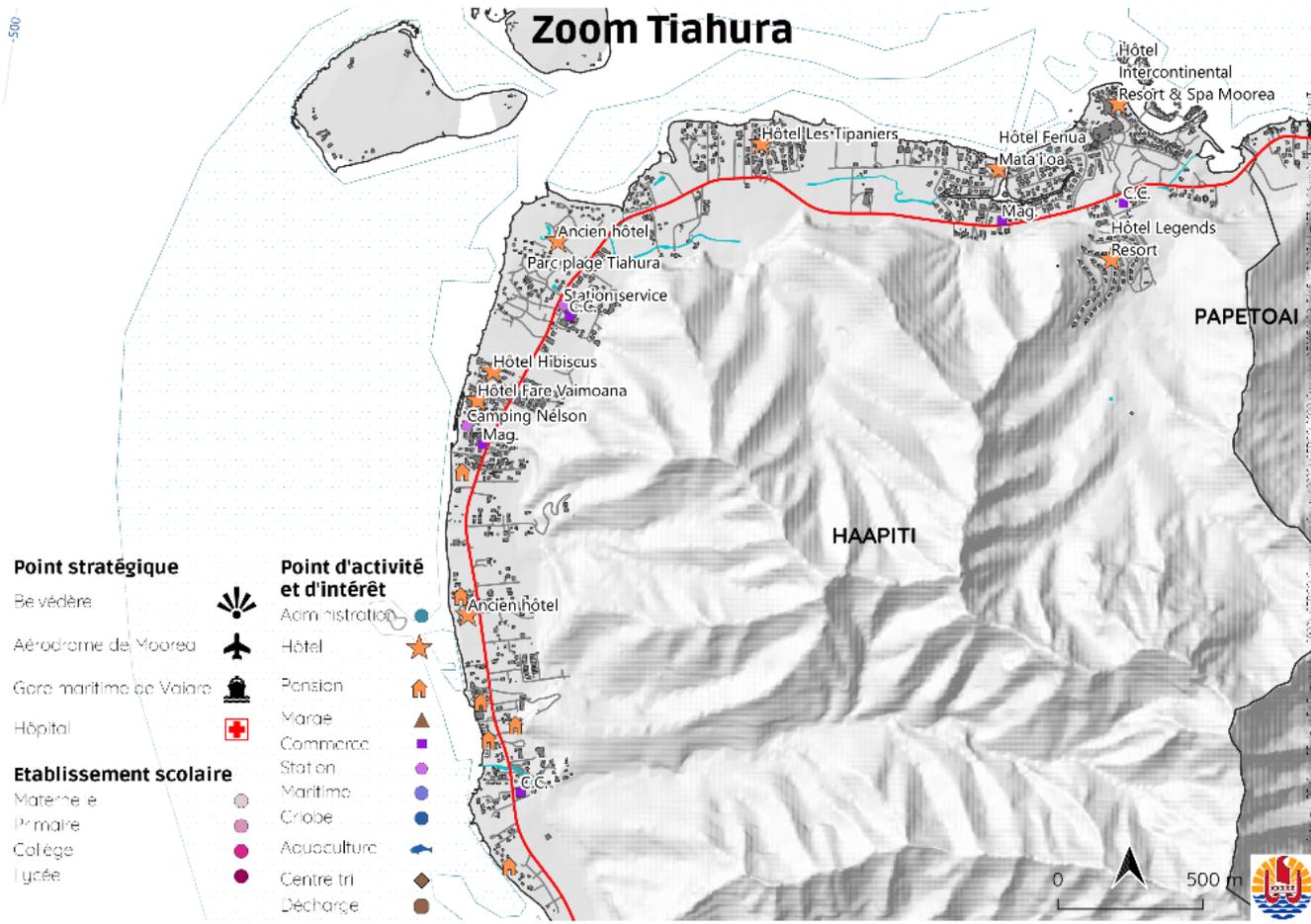


# PAPETOAI



# Tiahura

500



# PGEM DE MOOREA-MAIAO



# Modifications apportées après concertation

Courrier n°1725/MLA du 02/09/2021



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT,  
en charge des transports interinsulaires

Le Ministre

POLYNÉSIE FRANÇAISE

N° 1725 / MLA

PAPEETE, le 02 SEP. 2021

à  
Monsieur le Maire de la commune de Moorea – Maïao

**Objet** : Approbation du plan de gestion de l'espace maritime (P.G.E.M.) révisé de l'île de Moorea

Monsieur le Maire,

Je souhaite par ce courrier vous remercier pour votre participation au Conseil interministériel tenu le 3 août dernier pour étudier le projet final du plan de gestion de l'espace maritime (P.G.E.M.) révisé de l'île de Moorea.

Les échanges ont montré une convergence de vue sur la nécessité de rechercher un équilibre entre la protection de l'environnement lagonaire, et l'activité économique tant sur le lagon que sur le territoire de votre commune. Le schéma d'aménagement général de la Polynésie française (SAGE) a clairement positionné l'île de Moorea comme un phare en matière touristique, tant pour le tourisme international que pour le tourisme résidentiel.

Dans cette perspective, le gouvernement envisage favorablement le principe de créer à Moorea, sur un ou plusieurs sites à identifier, une zone de développement prioritaire (ZDP), telle que prévue par la loi du pays n° 2017-43 du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française.

Sur ces bases et conformément à nos échanges du 3 août dernier, le Conseil des ministres est favorable à l'adoption du PGEM révisé, avec les 4 modifications suivantes :

- Page 16, article 13, para IV, ajout de la mention « hors zones de développement prioritaires ». Ainsi, les interdictions posées dans les zones à vocation de protection de l'environnement définies aux articles 33 à 41 et les zones à vocation sécuritaire, environnementale et touristique définies aux articles 59 à 62 s'appliquent, sauf dans les zones de développement prioritaires.
- Page 25, article 31, suppression de la mention relative à saisine de la CLEM.

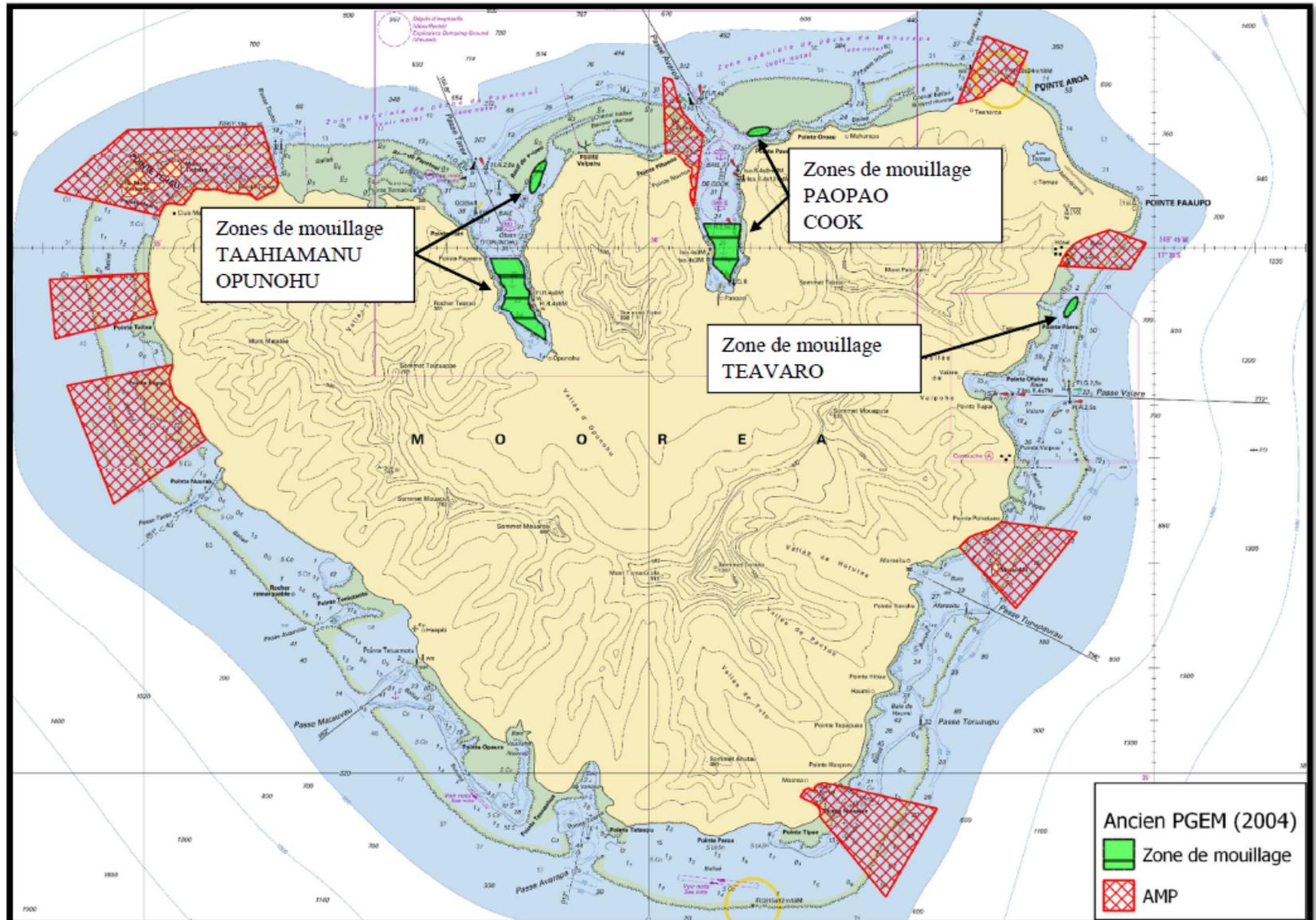
- Page 43, article 61, suppression de la mention relative à saisine de la CLEM.
- Enfin, page 33, article 48, l'article traitant des amerrissages a été repris pour permettre la délivrance de nouvelles autorisations d'amerrissage et de décollage d'aéronefs en cas de besoin ou de nécessité.

En vous remerciant de votre collaboration constructive dans ce dossier important pour l'avenir de l'île de Moorea, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



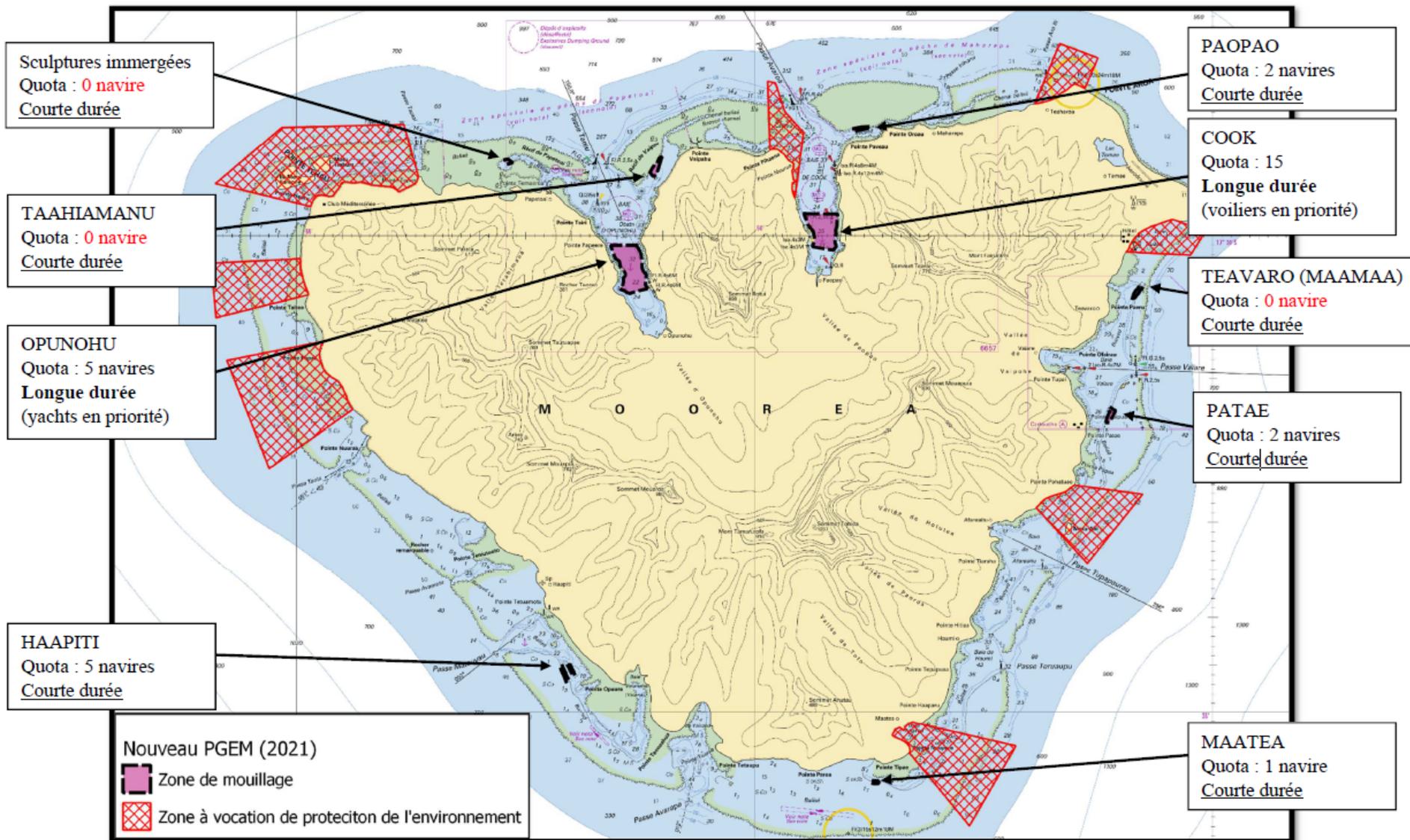
# PGEM 2004

Ancien PGEM (version 2004)



# PGEM 2021

Nouveau PGEM (version 2021)



# Mise en valeur d'espaces publics littoraux

Préserver le littoral et aménager des accès publics à la mer pour les habitants et les visiteurs

↳ Orientation forte des documents de planification (SAGE, PGA, PGEM)

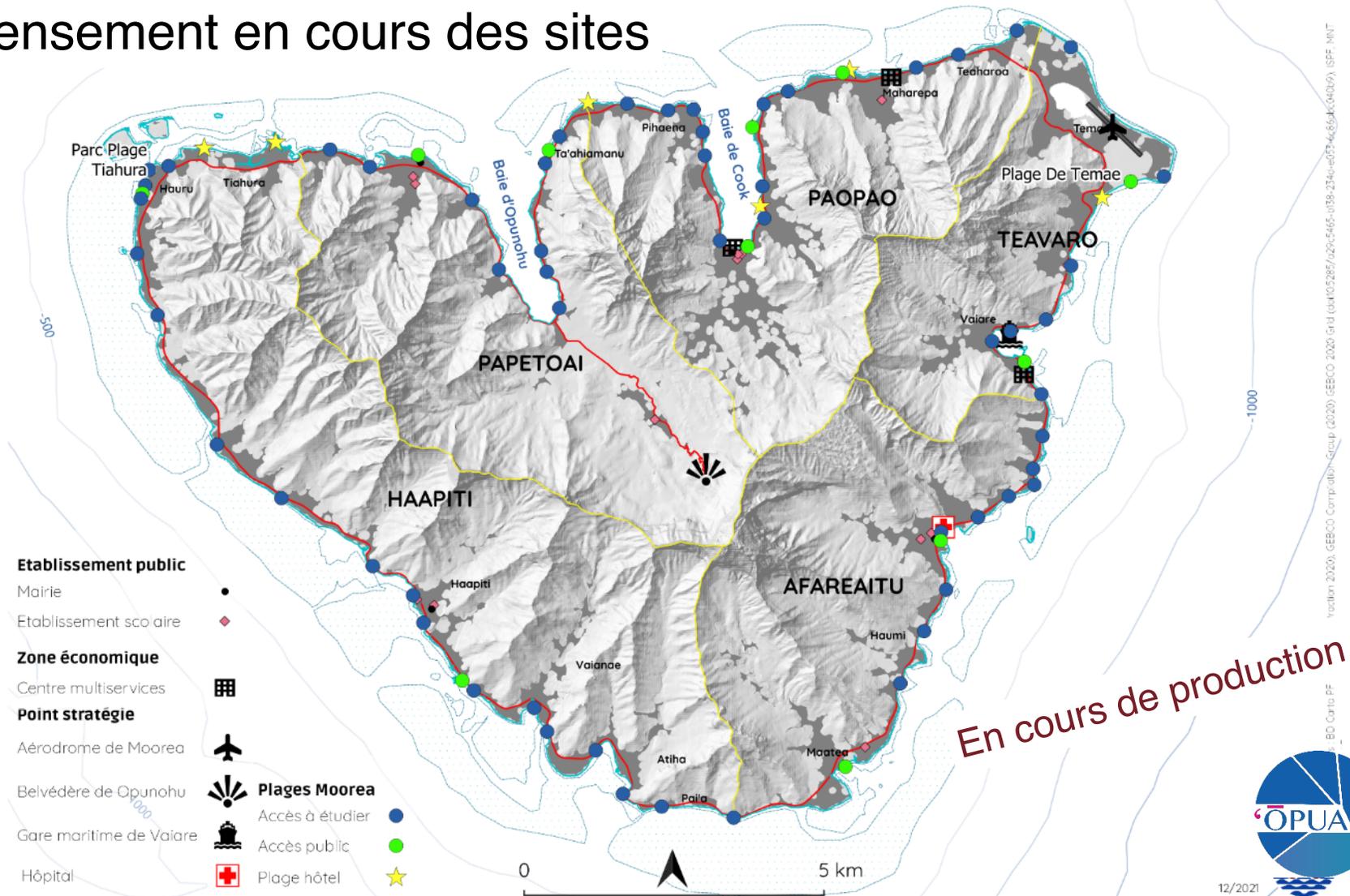
Etude confiée à 'ŌPUA :

1. Identification des opportunités
2. Etude et caractérisation des sites identifiés
3. Propositions d'orientations et de stratégie de mise en valeur des espaces littoraux



# Mise en valeur d'espaces publics littoraux

## Recensement en cours des sites



# Mise en valeur d'espaces publics littoraux

## 2. Etude et caractérisation des sites

**Etat naturel** : dimensions, plage naturelle, végétation, profondeur du lagon, qualité paysagère, sensibilité écologique,...



**Accessibilité** : accès aménagé ou pas, formel ou informel, sécurité de la circulation, ...

**Usages** : fréquentation, types d'usages, offres de service sur place ou à proximité,

**Propreté du site** : qualité des eaux, dépôt de déchets, ...

**Insertion dans l'environnement urbain** : proximité des zones d'habitat, d'équipements, de zones d'activités,...

**Cadre réglementaire, structure foncière**

**Dynamiques de projets en cours** (privés / publics)

→ **Enjeux spécifiques des sites**

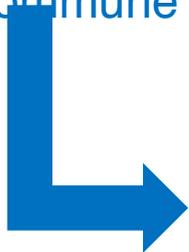
# Mise en valeur d'espaces publics littoraux

## 3. Propositions d'orientations et de stratégie de mise en valeur des espaces littoraux

En lien avec la mise en œuvre du P.G.E.M. et du P.G.A.

En concertation avec les acteurs du territoire

Enjeu de cohérence des démarches stratégiques du Pays et de la commune



- Définir des orientations d'aménagement du littoral à l'échelle des sites et à l'échelle de l'île

Sites de baignade, espaces de sport et loisirs, accueil d'activités économiques, mise en valeur du paysage, ....

- Etablir un programme d'actions stratégique
- Identifier les moyens à mettre en œuvre (techniques, réglementaires et financiers)

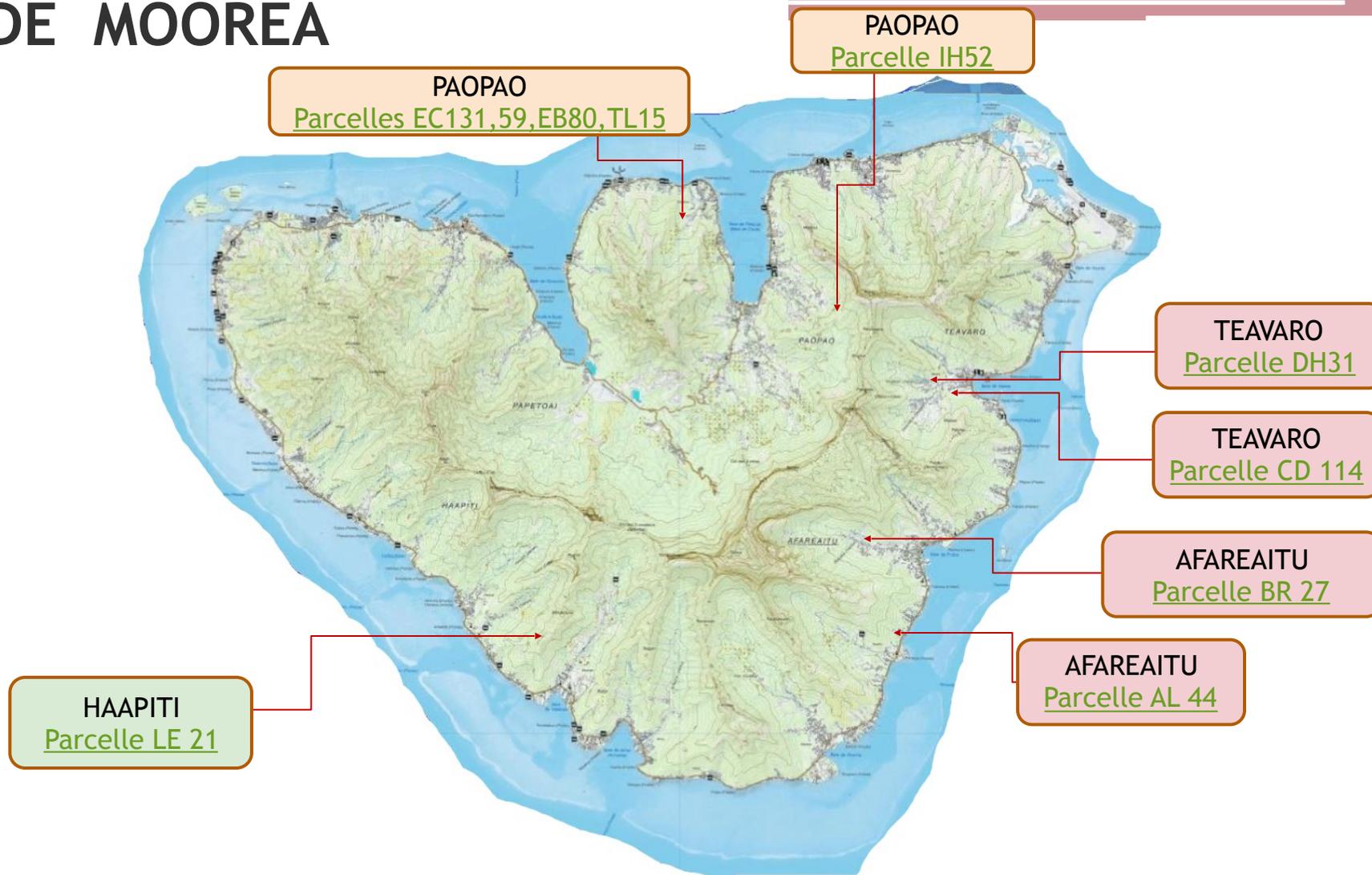
# Mise en valeur d'espaces publics littoraux

- Etude confiée à 'OPUA sur l'aménagement des accès publics à la mer :
  - Plages publiques
  - Espaces publics aménagés (« *Front de mer* »)
  - Accès aménagés (ex. : mise à l'eau des bateaux)
    - Mise en valeur des espaces littoraux pour les habitants et les visiteurs



# INVESTISSEMENTS - HABITAT

# ILE DE MOOREA



TEAVARO PARCELLE CD114 - 30 000 m<sup>2</sup>  
20 LOGEMENTS

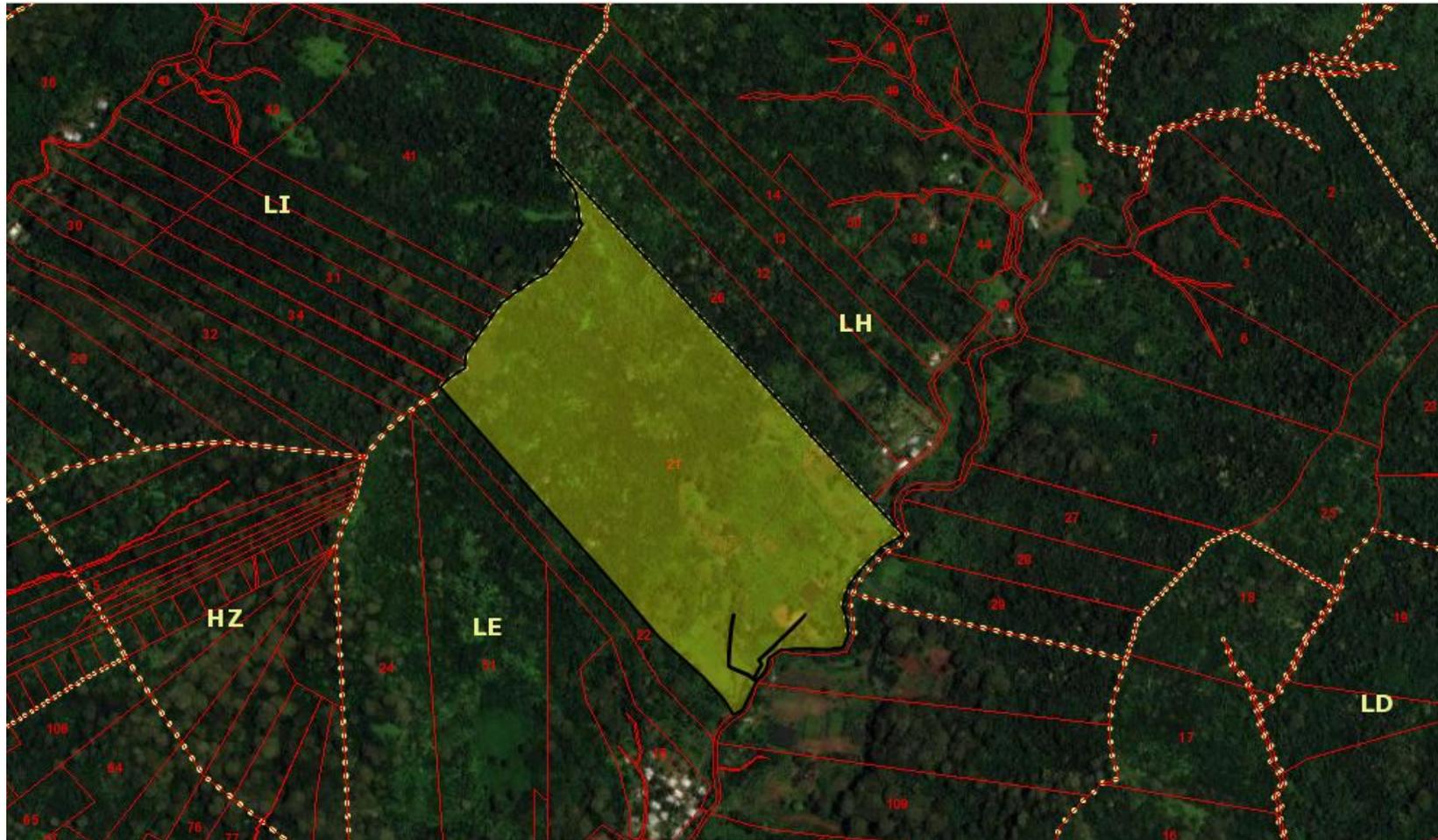


TEAVARO PARCELLE DH31 – 111 354 m<sup>2</sup>

50 LOGEMENTS



HAAPITI PARCELLE LE21 – 362 978 m<sup>2</sup>  
100 LOGEMENTS

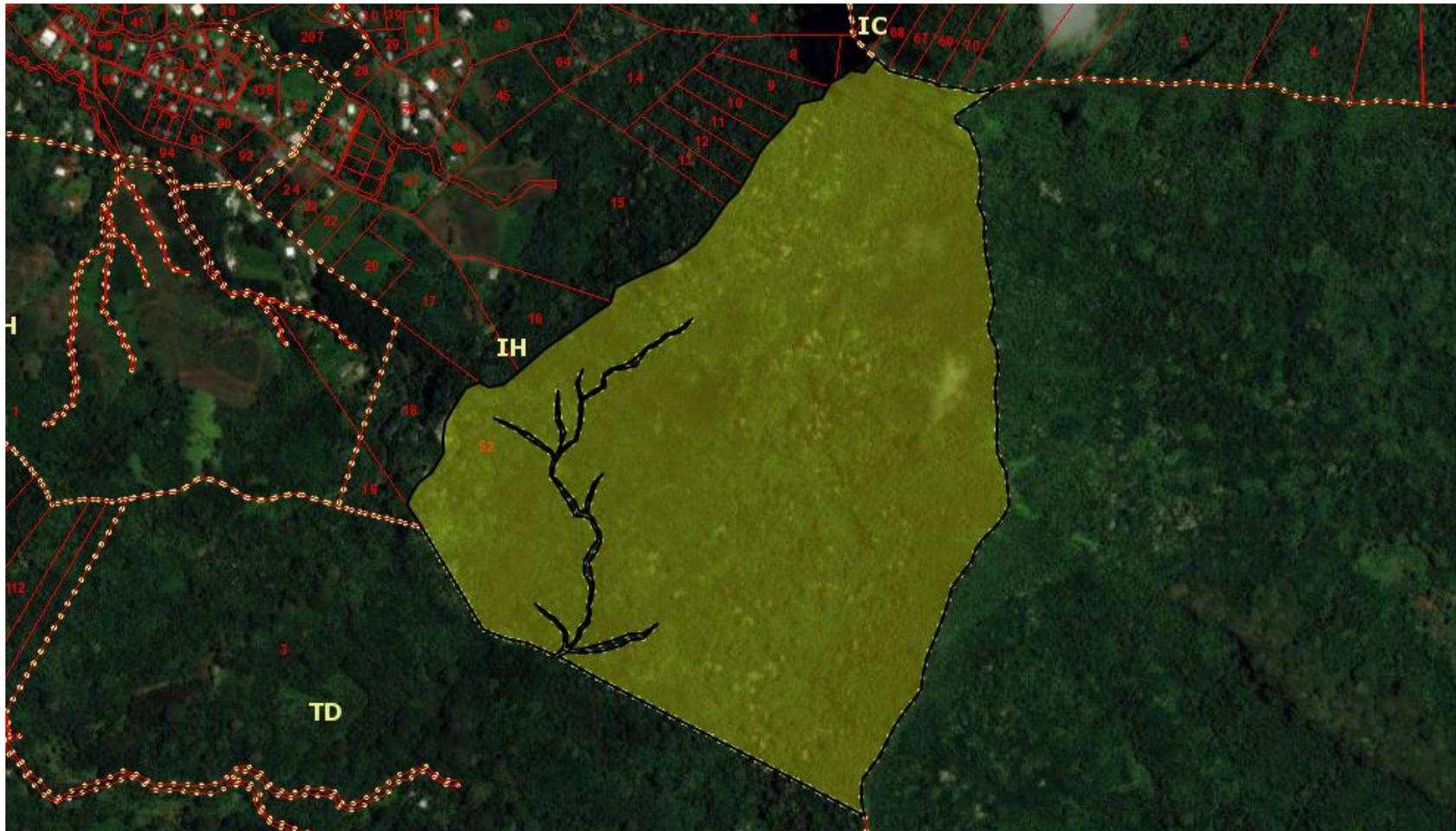


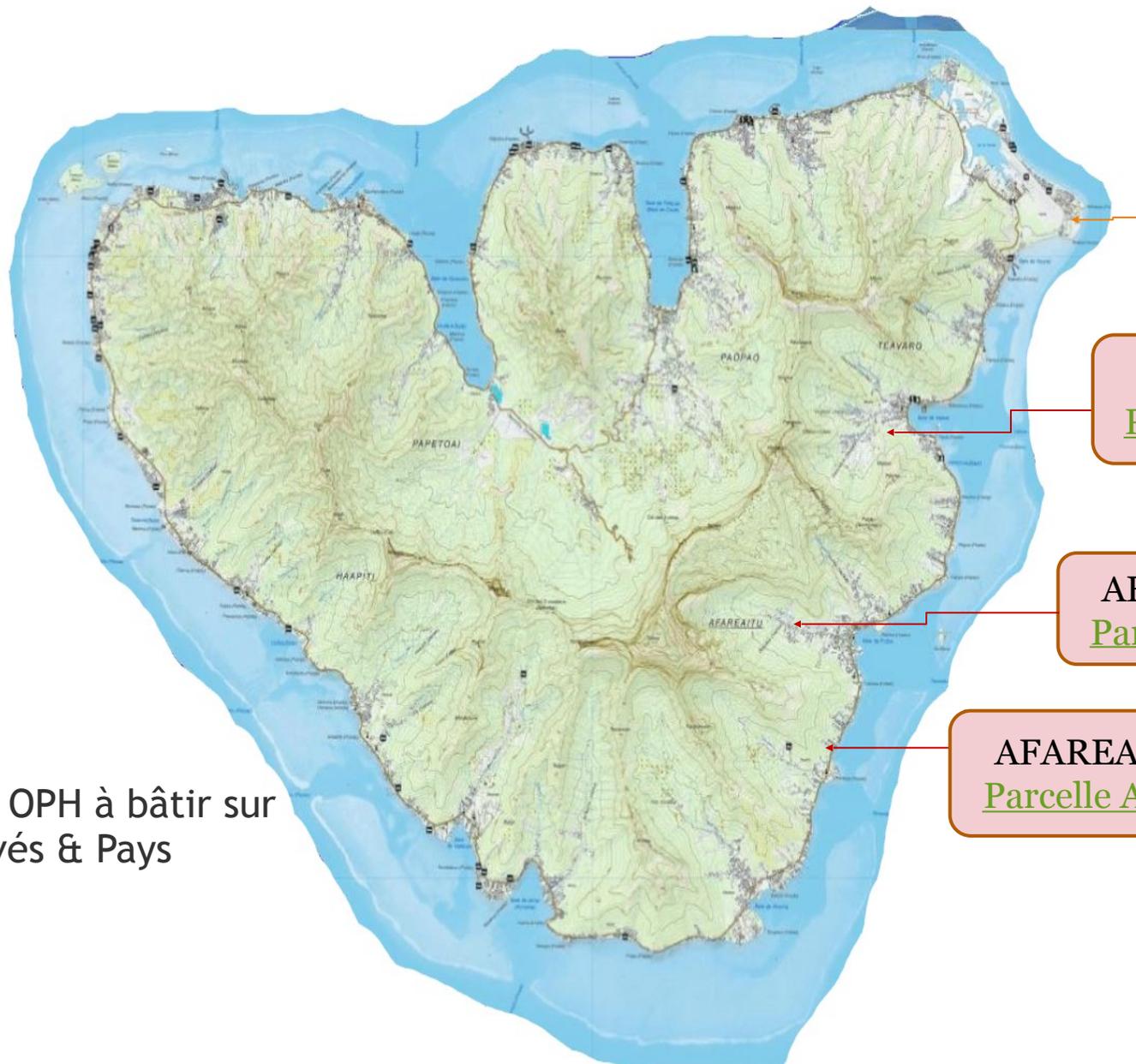
# PAOPAO PARCELLES EC59 et 131 - EB80 - TL15 – 154 814 m<sup>2</sup>

## 35 LOGEMENTS



PAOPAO PARCELLE IH52 – 847 762 m<sup>2</sup>  
NOMBRE DE LOGEMENTS A DETERMINER





**TEAVARO**  
Parcelle CD 114

**AFAREAITU**  
Parcelle BR 27

**AFAREAITU**  
Parcelle AL 44

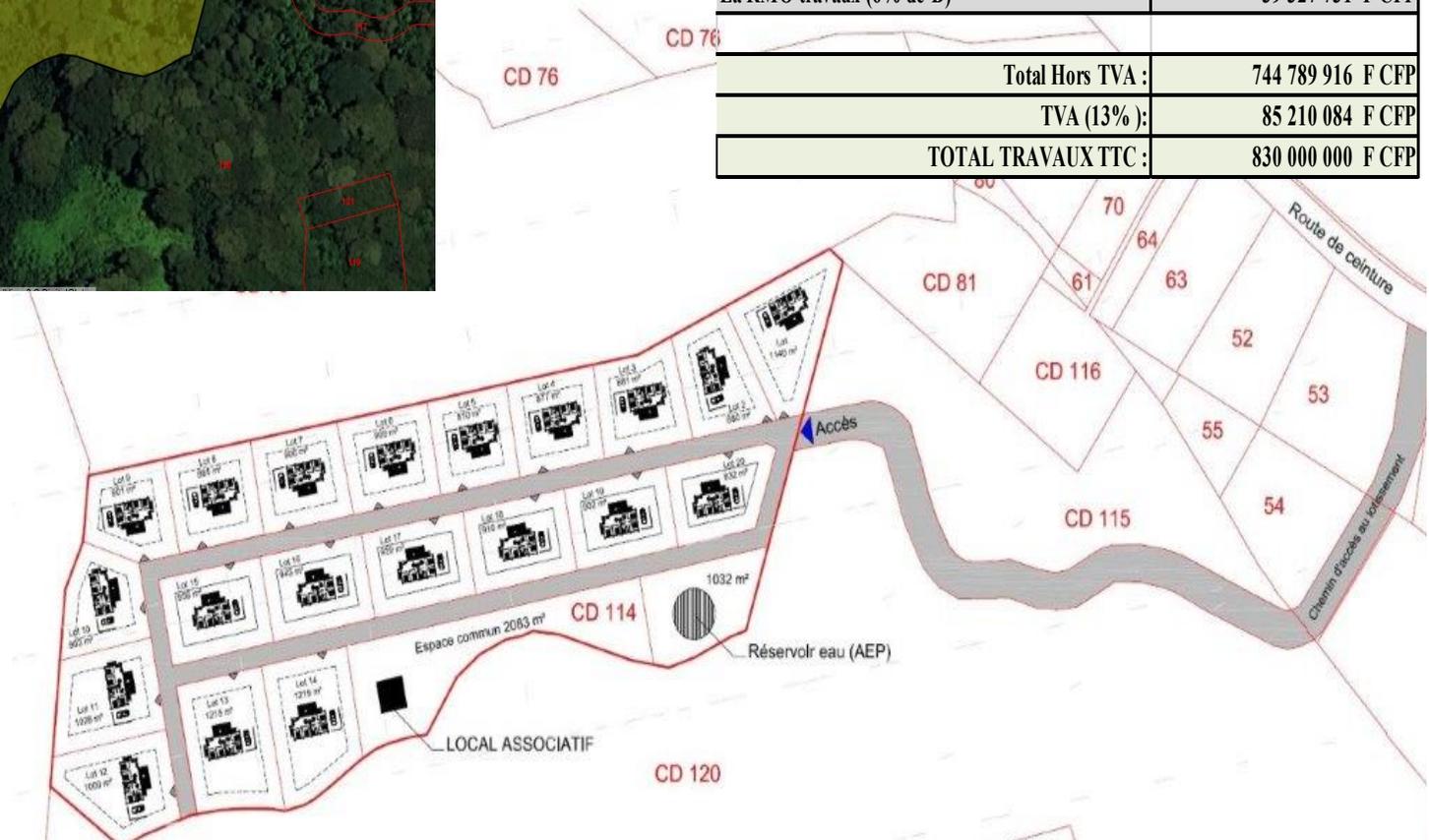
Trois programmes OPH à bâtir sur terrains privés & Pays

# TEAVARO PARCELLE PAYS CD114 - 30 000 m<sup>2</sup>

## 20 LOGEMENTS

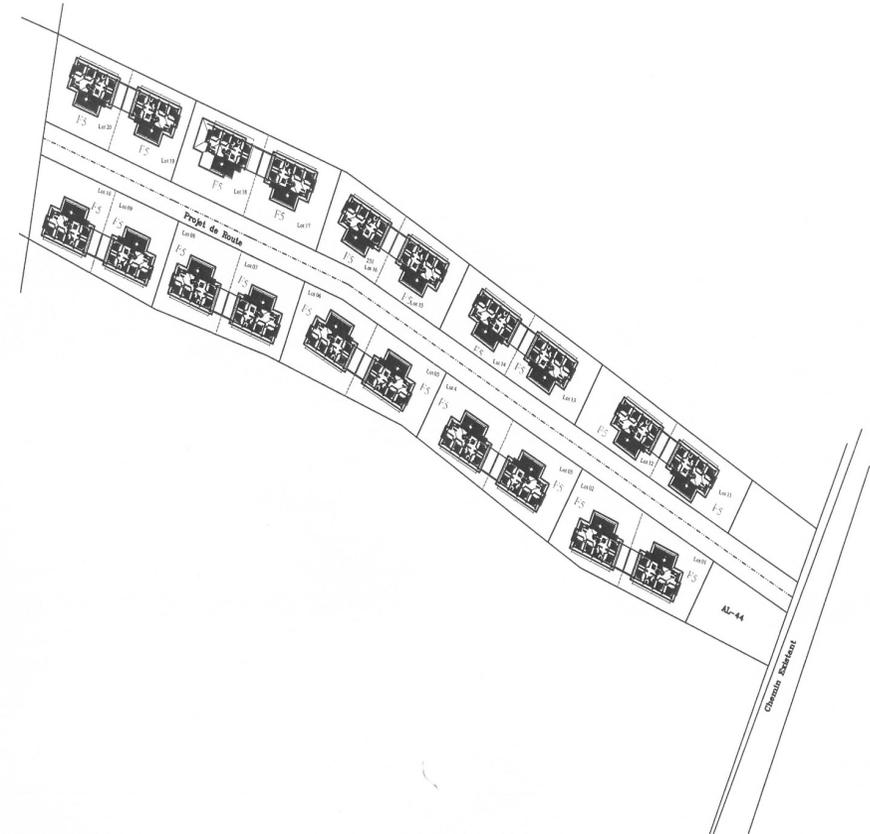


Acquisition foncière ( voie de désenclavement)	50 000 000 F CFP
Études VIAB	20 000 000 F CFP
Travaux VIAB + FARE OPH	635 462 185 F CFP
Travaux VRD + réservoir d'eau	336 000 000 F CFP
Travaux 20 FARE + 1 Local Associatif	252 000 000 F CFP
Divers & Aléas - révision de prix	47 462 185 F CFP
<b>La RMO travaux (6% de B)</b>	<b>39 327 731 F CFP</b>
<b>Total Hors TVA :</b>	<b>744 789 916 F CFP</b>
<b>TVA (13%) :</b>	<b>85 210 084 F CFP</b>
<b>TOTAL TRAVAUX TTC :</b>	<b>830 000 000 F CFP</b>



# AFAREAITU PARCELLE PRIVEE AL 44 - 12 462 m<sup>2</sup>

## 20 LOGEMENTS



POLYNESIE FRANCAISE / ARCHIPEL DES IDV				
Extrait Cadastral				
Commune de MOOREA/ SECTION COMMUNE AFAREAITU				
Section	Parcelle	Lot N°	Terre	Superficie
AL	44	01 à 20		12 462m <sup>2</sup>

PROJET D'IMPLANTATION DU LOTISSEMENT MOOREA POUR 20 FARE DE TYPE BOIS OPH	
Nom	
Prénom	

ECH	
1/1000	

# AFAREAITU PARCELLE PRIVEE BR 27 - 6 906 m<sup>2</sup>

## 11 LOGEMENTS



POLYNESIE FRANCAISE / ARCHIPEL DES IDV

Extrait Cadastral

Commune de MOOREA / SECTION COMMUNE AFAREAITU

Section	Parcelle	Lot N°	Terre	Superficie
BR	27	01 à 11		6 906m <sup>2</sup>

PROJET D'IMPLANTATION DU LOTISSEMENT MOOREA  
POUR 11 FARE DE TYPE BOIS OPH

Nom  
Prénom

ECH

1/500



# Sur la Zone prioritaire d'aménagement et la ZDP...

**1- Concertation**

**2- Elaboration**

**3- Adoption**

## Sur la Zone prioritaire d'aménagement et la ZDP...

- **Etape 1: Gouvernance du projet**
  - **Création d'un Comité d'orientation stratégique (COS)**  
*pour l'aménagement et le développement durable de la commune de Moorea-Maiao*
  - **Arrêté en conseil des ministres**

# GOVERNANCE

## Création d'un Comité d'orientation stratégique

### Composition:

- Le Ministre en charge de l'aménagement ou son représentant, Président ;
- Le Maire de la Commune de Moorea-Maiao ou son représentant, Vice-Président;
- Le Ministre en charge de l'économie ou son représentant, membre ;
- Le Ministre en charge du tourisme ou son représentant, membre ;
- Le Ministre en charge de l'environnement ou son représentant, membre ;
- Les Maires délégués de la commune de Moorea-Maiao ou leurs représentants, membres;
- Cinq représentants de la société civile de la commune de Moorea-Maiao ou leurs représentants, désignés par délibération du conseil municipal de la commune de Moorea-Maiao membres ;

Le président du comité peut inviter, à titre consultatif, toute personne compétente dont il estime utile de recueillir l'avis.

Le comité d'orientation stratégique peut recourir à des organismes ou cabinets extérieurs pour toutes études.

## Sur la Zone prioritaire d'aménagement et la ZDP...

### Etape 2: Définition du projet après concertation

- Projet élaboré en concertation avec la commune de Moorea-Maiao et les représentants de la société civile
- Définition du programme des équipements à réaliser
- Les documents graphiques présentent l'organisation de la zone ainsi que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol
- Consultation du public
- Approbation par délibération du conseil Municipal

## Sur la Zone prioritaire d'aménagement et la ZDP...

- **Etape 3: Rédaction réglementaire du projet**
  - **Création d'une Zone prioritaire d'aménagement et de développement durable de la commune de Moorea-Maiao**
    - **Préparation d'une Loi du Pays portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement durable de la commune de Moorea-Maiao**
      - définition et délimitation de la zone ;
      - mise en place d'un comité stratégique de suivi ;
      - procédure d'adoption d'un règlement d'aménagement de la zone ;
      - éligibilité aux dispositions de la LP 2017-43 sur les ZDP.

## Sur la Zone prioritaire d'aménagement et la ZDP...

- **Etape 4: Création du comité stratégique**

*En application de la LP portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement durable de la commune de Moorea-Maiao*

- **Arrêté en conseil des ministres portant création du comité stratégique d'aménagement et de développement durable de la commune de Moorea-Maiao**

# Sur la Zone prioritaire d'aménagement et la ZDP...

## Etape 5: Création du règlement d'aménagement

*En application de la LP portant création de la zone prioritaire d'aménagement, mise en œuvre de la procédure d'élaboration du règlement d'aménagement de la zone*

- Rapport de présentation
- Documents graphiques
- Règlement de la zone (*se substitue au PGA*)
- Consultation du public
- Arrêté en conseil des ministres portant adoption **du règlement d'aménagement de la zone**

## Sur la Zone prioritaire d'aménagement et la ZDP...

### Etape 6 : Mise en œuvre du dispositif fiscal

a) de la LP portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement durable de la commune de Moorea-Maiao;

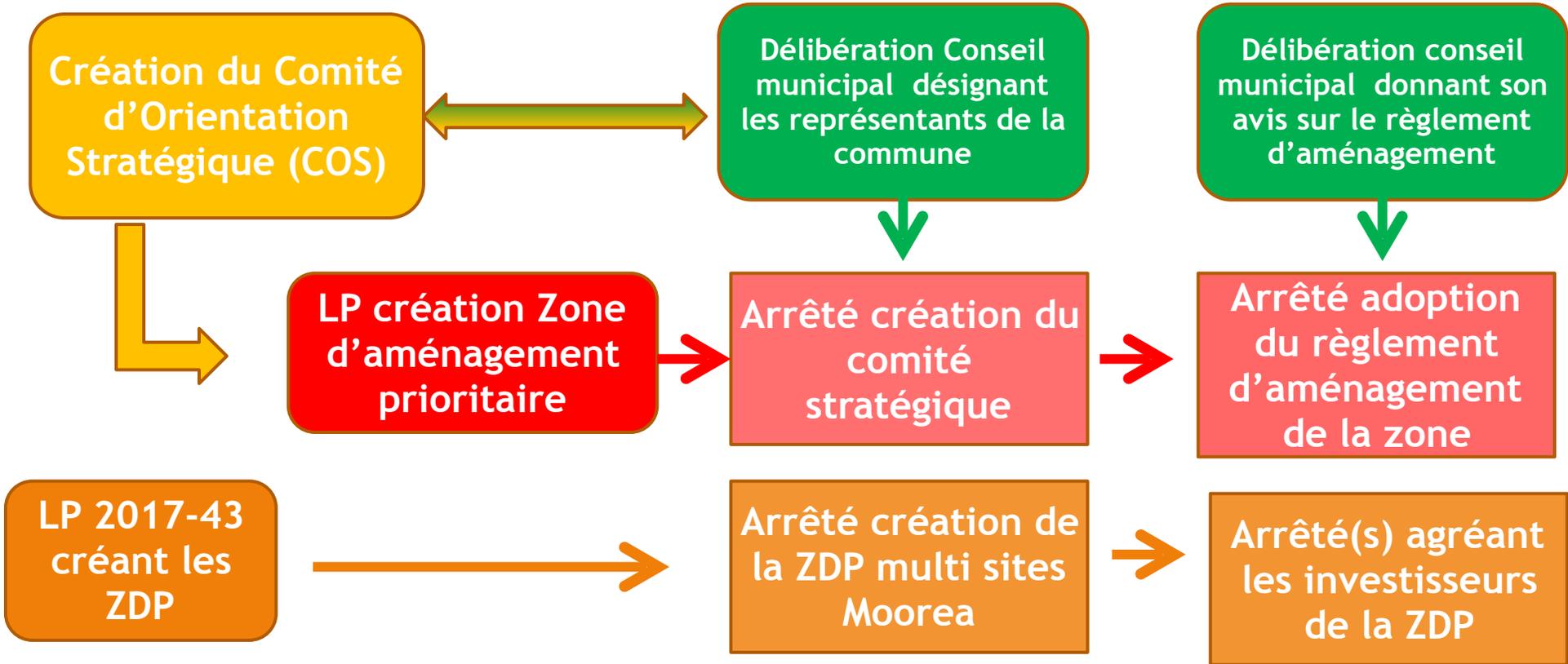
b) de la LP 2017-43 du 22 décembre 2017 portant incitation fiscale à la réalisation de grands investissements en PF

- Arrêté en conseil des ministres portant création de **la ZDP multisites de Moorea-Maiao**
- Définition des caractéristiques de la zone (potentiel de développement économique, présence de grands ensembles immobiliers dégradés ou de quartiers d'habitat dégradés,...)
- Définition de l'objet de la zone (construction, équipement, aménagement touristique, logement,...)
- Délimitation géographique et périmètre

## Sur la Zone prioritaire d'aménagement et la ZDP

- **Etape 7: Agrément des programmes d'investissement**
  - **Arrêté en conseil des ministres portant agrément *du/ des programme(s) d'investissement***
    - Agrément du/des programme(s)
    - Agrément des investisseurs
- Le programme d'investissement est réalisé dans un délai de 5 ans
- Investissements éligibles pour un montant au moins égal à 15 milliards de francs CFP
- Délais prorogés à 10 ans si investissements supérieurs à 30 milliards de francs CFP

2022



***Présentation synoptique du dispositif proposé pour la zone prioritaire d'aménagement et la ZDP multi sites de la commune de Moorea Maiao***



# Mauruuru

