



Commune de Papeete# **Quartier Mama'o**
Etude préalable d'aménagement des parcelles communales
Dossier de synthèse
30 Mars 2012

Complément d'actualisation de l'enquête sociodémographique sur le foncier public maîtrisé (Garnier et Aivi : décembre 2009 Vallon : mai 2011)

Récapitulatif

Foncier	Aivi		Garnier		Vallon		Total	
	1999	2009	1999	2009	1999	2011	1999	2011
Année	1999	2009	1999	2009	1999	2011	1999	2011
Toits	59	23 (-61%)	18	10 (-45%)	30	28 (-7%)	105	61 (-42%)
Cellules familiales	94	50 (-47%)	35	31 (-11%)	72	77 (+7%)	201	158 (-21%)
Personnes	422	179 (-58%)	158	107 (-32%)	254	225 (-11%)	834	511 (-39%)
Personnes/voit	7,2	7,8	8,8	10,7	8,5	8	7,9	8,4
Cellules familiales/voit	1,6	2,2	1,9	3,1	2,4	2,8	1,9	2,6
Ressources/famille	-	-	-	-	-	-	-	-
< 1 SMIG	-	42%	-	35,5%	-	45,5%	23%	42%
> 1 SMIG < 2 SMIG	-	52%	-	61,3%	-	52%	41%	54%
> 2 SMIG < 3,5 SMIG	-	6%	-	3,2%	-	2,5%	25%	4%
> 3,5 SMIG	-	-	-	-	-	-	11%	0%

La situation se dégrade à tous points de vue.

Il est possible d'estimer, en première analyse, que ceux qui avaient les moyens de se reloger sont partis, ainsi qu'une bonne part des ménages qui auraient été éligibles à l'accès social à la propriété.

A l'inverse, ceux qui sont restés ont vu leur situation économique se préciser, même si, en proportion, on peut constater une légère amélioration pour le public cible de la location simple (ressources comprises entre 1 et 2 SMIG).

Il est à noter un fort décrochage entre la faible augmentation du nombre de personnes par toit et celle bien plus marquée de la cohabitation des cellules familiales. Sur le secteur Garnier, deux toits expliquent à eux seuls le surpeuplement et la cohabitation extrêmes. D'une manière générale, l'augmentation du nombre de jeunes couples semble patente.

ENQUÊTE

A. Résultats de l'enquête démographique

Enquêtes	Foncier	Nombre de toits	Nombre de cellules familiales	Nombre de personnes
SAGEP (Diagnostic 1999)	Garnier	18	35	158
	Aivi	59	94	422
TOTAL	Vallon	30	72	254
		105	201	834

Enquêtes	Foncier	Nombre de toits	Nombre de cellules familiales	Nombre de personnes
SAGEP (fin 2009)	Garnier	10 (16,4%)	31 (19,6%)	107 (21%)
	Aivi	23 (37,7%)	50 (31,6%)	179 (35%)
OPH (2011)	Vallon	28 (45,9%)	77 (48,9%)	225 (44%)
	TOTAL	61	158	511

#projet urbain

1 - Ville des hauts, ville des bas

Secteur Clémenceau : Confortement de l'axe urbain Majeur

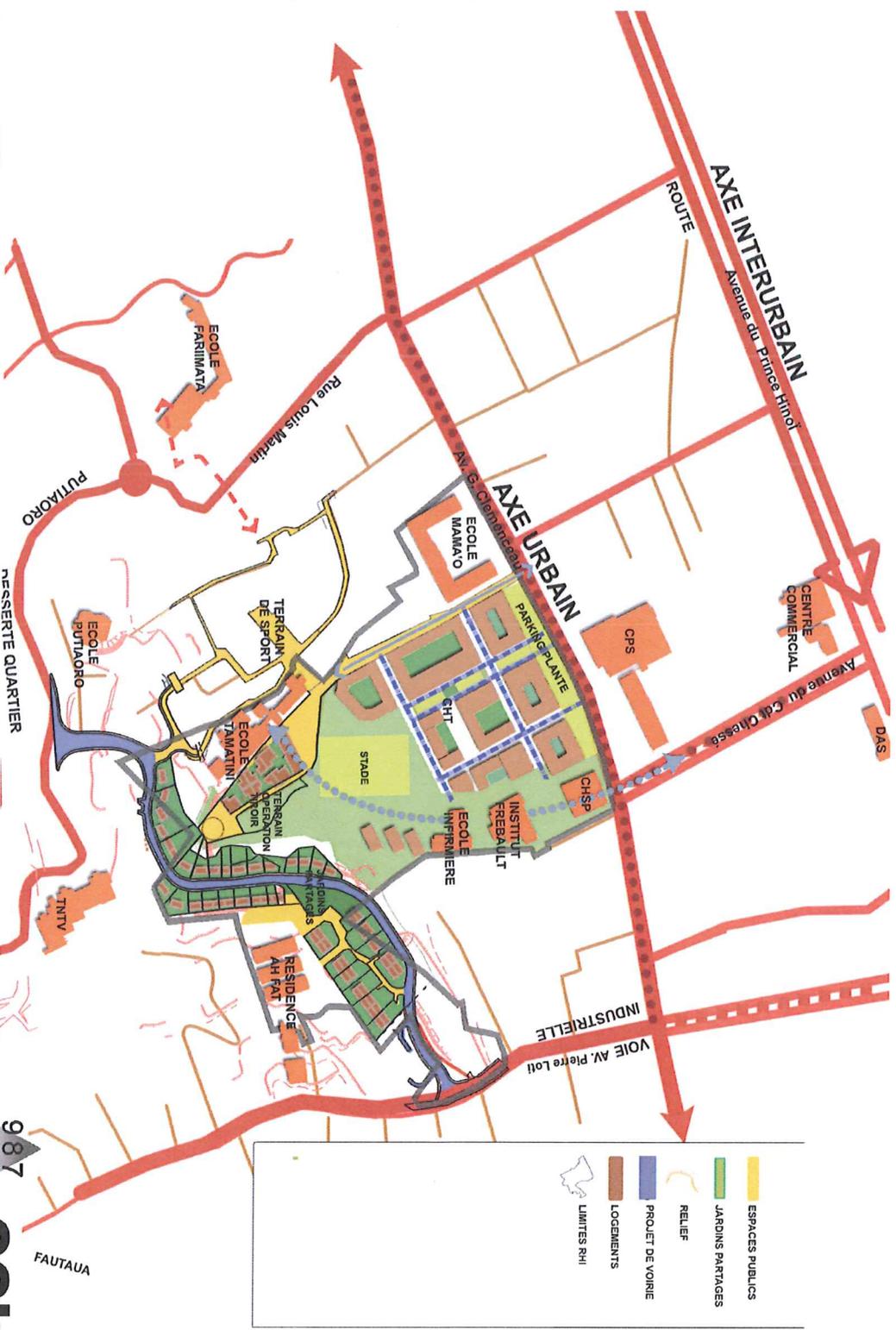
- ◆ Un quartier dense et tramé
- ◆ Un arc d'équipements dans un parc arboré
- ◆ Un grand espace de sport et de loisirs
- ◆ Une densité en façade
- ◆ Une offre d'habitat diversifiée

Secteur Vallon : Désenclavement du quartier

- ◆ Développement des équipements sociaux et sportifs
- ◆ Equipement en réseaux
- ◆ Renouvellement de l'habitat
- ◆ Affirmer la vocation de coeur de quartier
- ◆ Préparer une nouvelle centralité

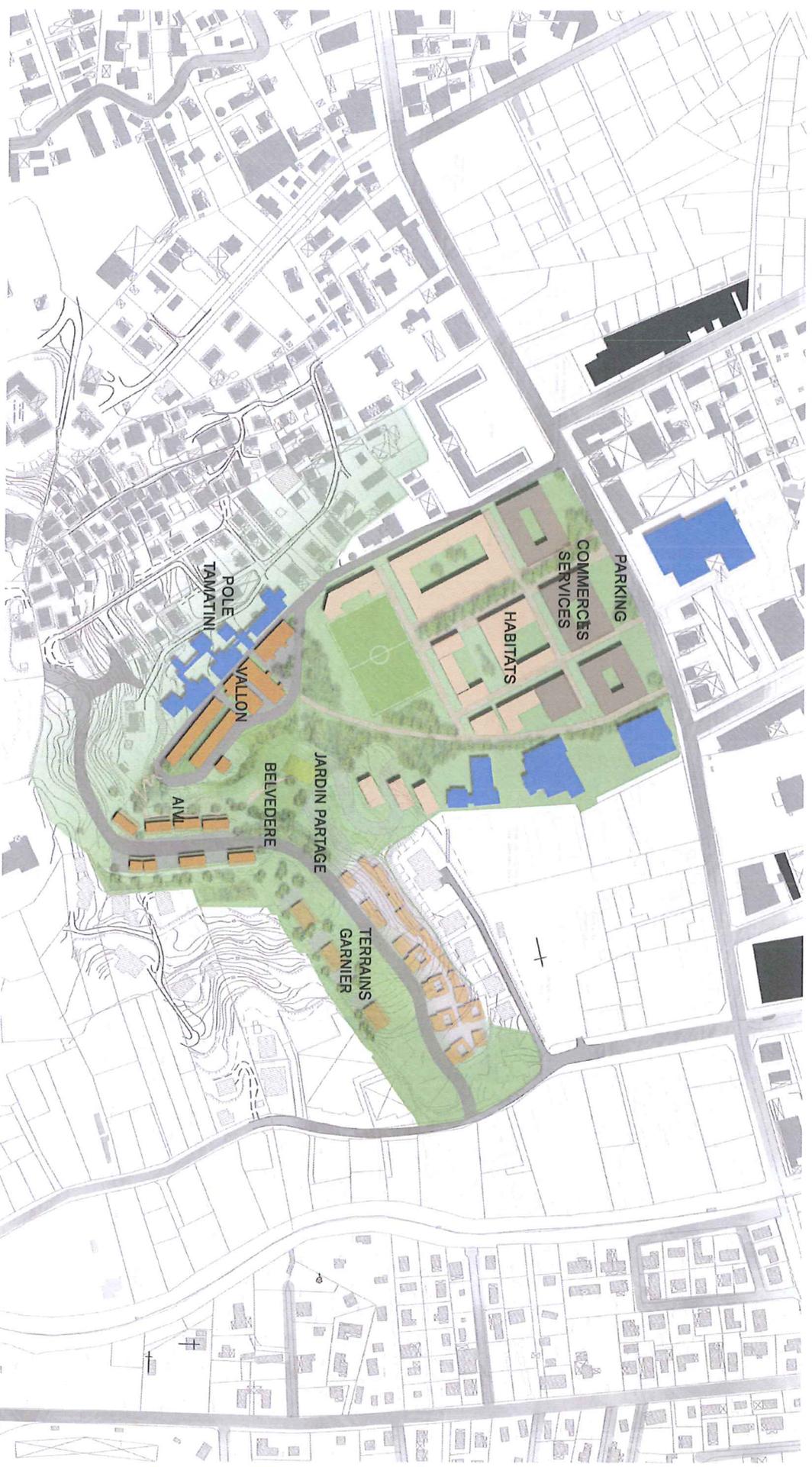
Secteur Aivi-Garnier : Développer la ville des Hauts

- ◆ Création d'une nouvelle voirie urbaine de desserte
- ◆ Equipement en réseaux
- ◆ Renouvellement de l'habitat



#projet urbain

3 - Les grandes orientations par secteurs



#1 Le Plan Guide Plan masse de l'opération



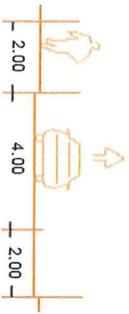
#1 Le Plan Guide

Profils de principe



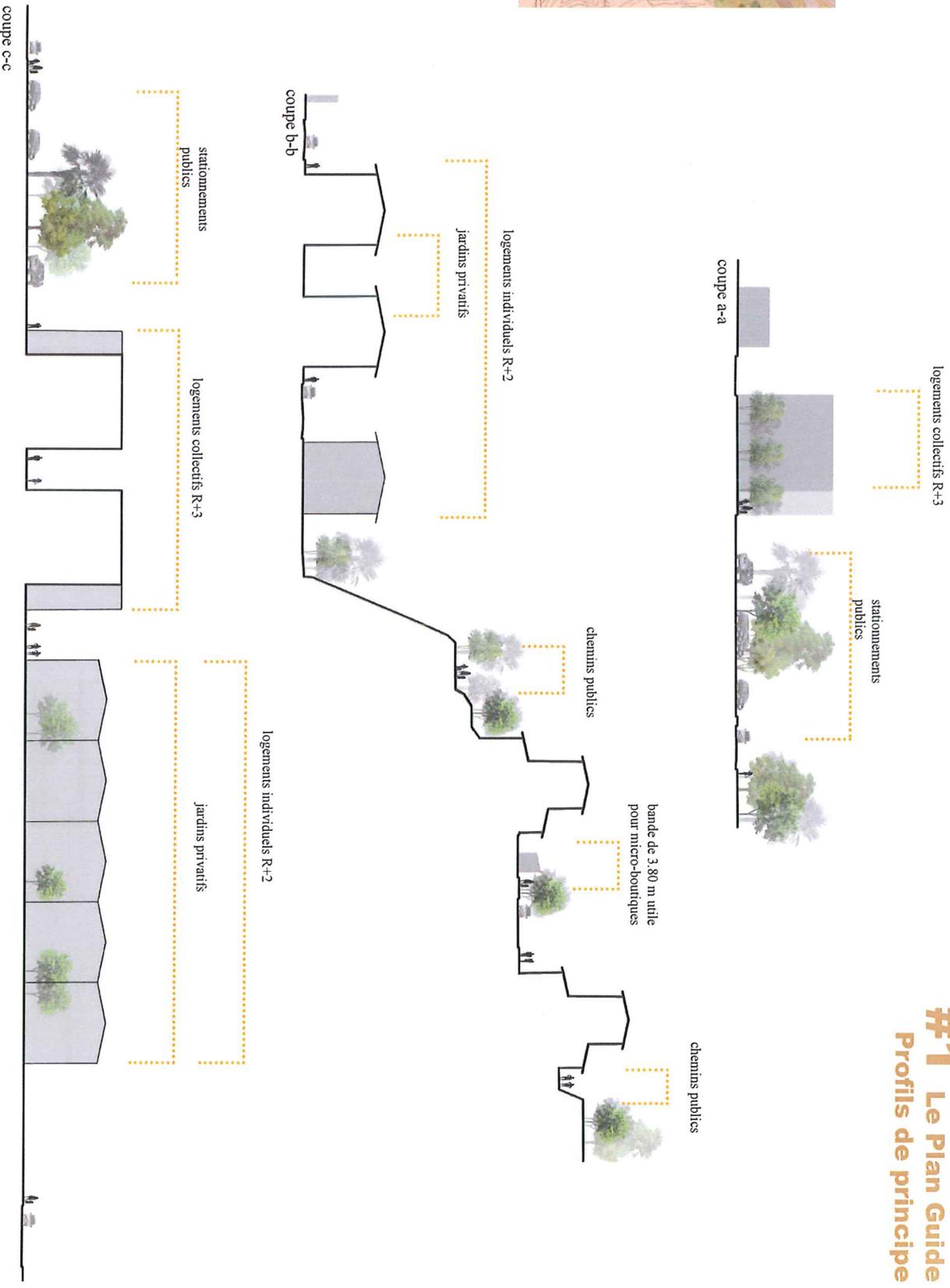
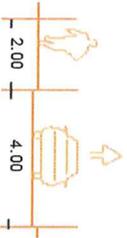
Exemple de voie de 6 m en sens unique:

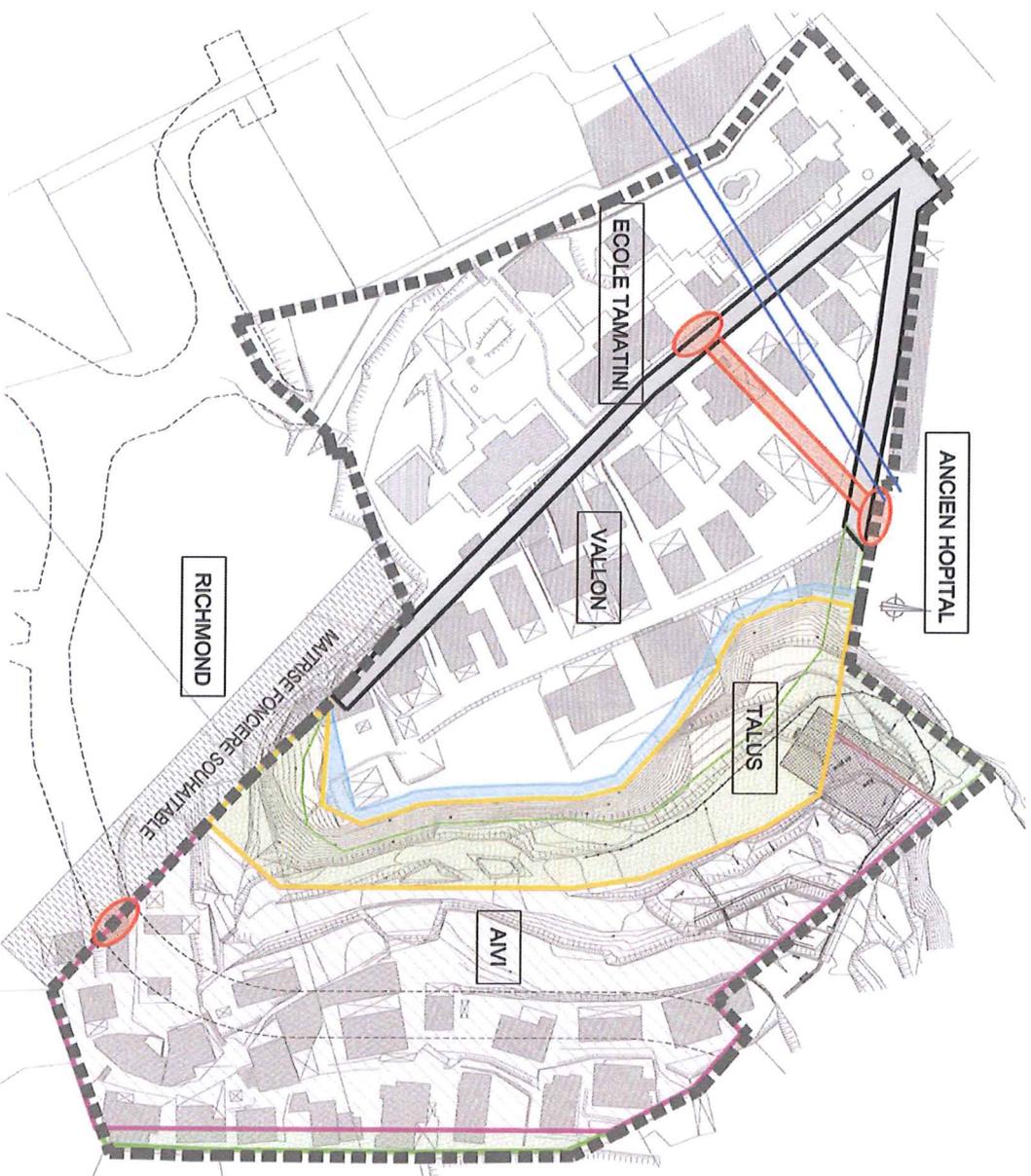
- Trottoir de 2,00 m pour passage piétons
- Chaussée de 4,00 m pour passage véhicules
- Place de stationnement de 2,00 m



Exemple de voie de 6 m en sens unique:

- Trottoir de 2,00 m pour passage piétons
- Chaussée de 4,00 m pour passage véhicules



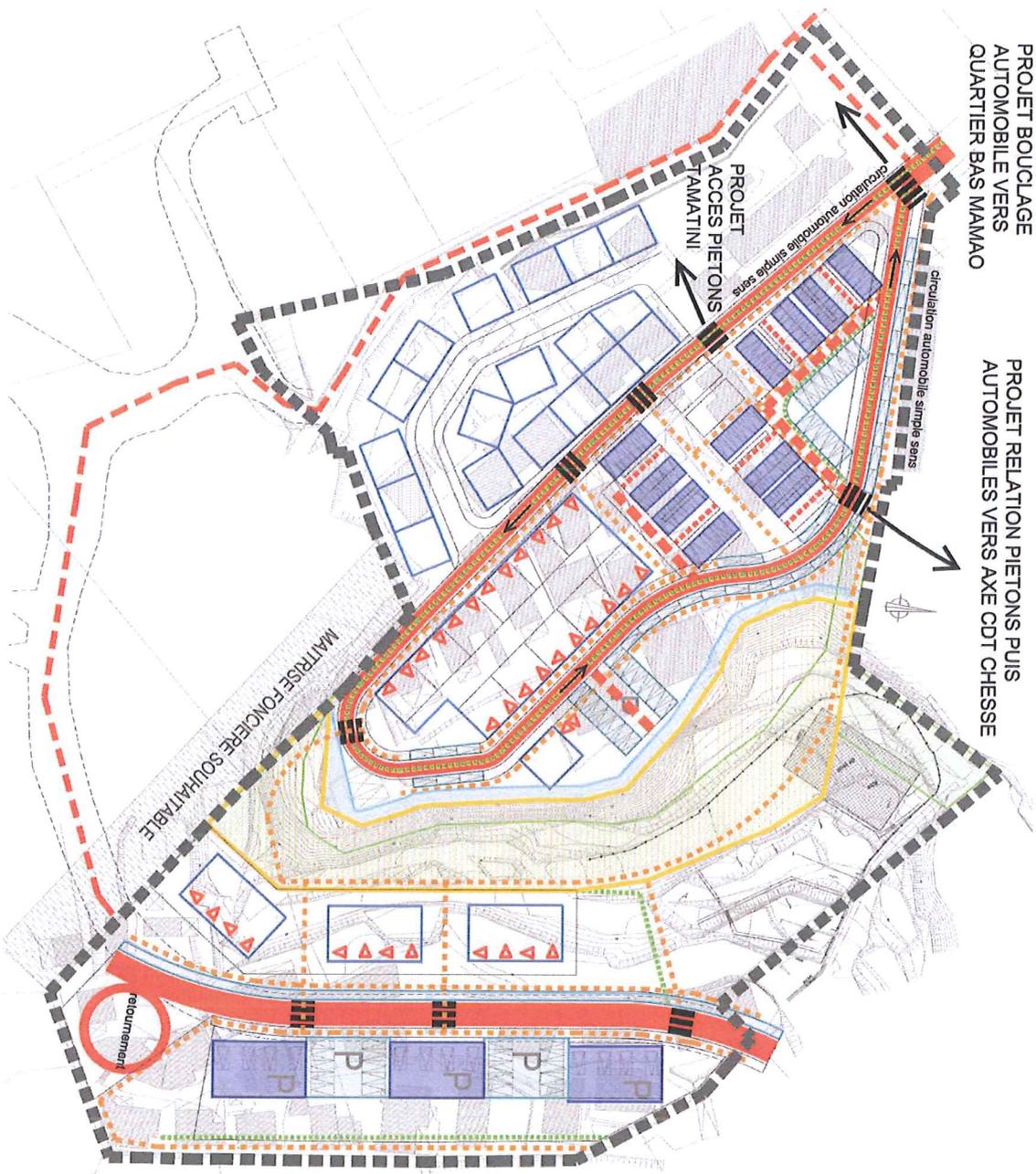


#2 - Plan Guide

Règlement graphique

1- Servitudes réseaux

LEGENDE	
	EMPRISE COMMUNALE
	SERVITUDE TOUTS RESEAUX GENERAUX ENTERRES
	ZONE DE SECURITE ET DE RECUL AUX EBOULEMENTS ET RECUEIL EAUX PLUVIALES
	SERVITUDE RETENTION ET RECUEIL, DEAUX ET RESEAUX DEAUX PLUVIALES DANS ESPACES VERTS OU CHEMINEMENTS
	ZONE AVEC SERVITUDE DE PASSAGE DES RESEAUX DEVAQUATION DEAUX PLUVIALES
	ZONE INCONSTRUCTIBLE RESERVE AUX OUVRAGES DE MAINTIEN DE TALUS
	EMPLACEMENT RESERVE POUR PASSAGE OU RACCORDEMENT CIRCULATION
	SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAU GENERAL DEAU POTABLE



#2 - Plan Guide

Règlement graphique

2.1 - Déplacements

Les circulations automobiles sont disposées en périphérie.
Les circulations de proximité sont limitées aux piétons et aux deux roues.
Un emplacement par logement minimum est prévu à proximité immédiate.
Les autres emplacements sont répartis dans des parcs à stationnements collectifs ou le long des voies.
Les parties de voies en ligne droite sont assorties d'obstacles routiers de type ralentisseurs ou chicanes pour protéger la circulation piétonne.

- CIRCULATIONS**
- VALLON - 127 places de stationnement**
 - 44 places de stationnements collectifs couverts
 - 59 places de stationnements collectifs non couverts
 - 24 places de stationnements individuels
 - AMVI**
 - 12 places de stationnements collectifs couverts
 - 20 places de stationnements collectifs non couverts
 - 12 places de stationnements individuels
 - 15 stationnements en occupation temporaire

LEGENDE	
	EMPRISE COMMUNALE
	CIRCULATION PIETONS
	RALENTISSEURS PASSAGES PIETONS
	CIRCULATION DEUX ROUES
	STATIONNEMENT PRIVE
	STATIONNEMENT COLLECTIF COUVERT
	STATIONNEMENT COLLECTIF PUBLIC
	CIRCULATION AUTOMOBILES DOMESTIQUE
	RETOURNEMENT
	SERVICES AERAIENS ET RECUILLI D'EAUX ET RESEAUX D'EAUX RIVULAIRES DANS ESPACES VERTS OU CHEMINEMENTS
	ZONE INCONSTRUCTIBLE RESERVE AUX OUVRAGES DE MAINTIEN DE TVALIS



#2 - Plan Guide

4 - Prescriptions sur Espaces libres

Cultures vivrières, jardin partagé



Bananiens, Ma'i'a



Papayev, Ma'i'a



Alo'e à pain, U'u

Plantes ornementales, Jardin des résidences



Casini



Candouac



Chrysanthèmeau Heuri

Le versant, couvre-sol et systèmes racinaires traçants



Ficus banyaniensis



Ficus elastica



graminées traçantes

Bois endémique utilisable pour la construction



Hibiscus des papées, Puvau



Rhus salicifolia



Araucaria de l'île, A'oto

LEGENDE

	EMPRISE COMMUNALE
	ESPACES VERT PUBLICS
	JARDINS PARTAGES
	ESPACES VERT PUBLICS
	ESPACES VERT PUBLICS
	JARDINS - AIRES DE JEUX
	ESPACES PUBLICS DESTINES A DES
	CONCESSIONS PRIVÉES
	ESPACES VERT PRIVÉS
	JARDINS PRIVATIFS
	ESPACE EXTERIEUR PRIVE AVEC
	SERVITUDES PUBLIQUES SOUS
	CONVENTION PARTICULIERE SELON PROJET



Commune de Papeete #3 - Plan Guide

Règlement écrit

Etude préalable d'aménagement- Phase 2-3: le plan guide

Les matériaux

D'une manière générale, l'architecture d'intégration du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les constructions doivent opter pour une intégration douce dans l'environnement bâti et paysager. En cas d'extension d'une construction, les matériaux et couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la partie existante. On recommande le réemploi des mêmes matériaux lorsque ceux-ci sont de qualité.

Les toitures

Elles doivent être aménagées en se référant en priorité à des orientations de qualité environnementale, pour privilégier de bonnes orientations et exposition, et permettre l'installation de panneaux photovoltaïques; elles seront:

- soit en terrasse ;
- soit à pente, avec un pourcentage inférieur à 45° même s'il s'agit de permettre l'installation de panneaux solaires;
- soit cachées par un acrotère ou un bandeau.

Sont autorisées :

- les plaques métalliques prélaquées et autres matériaux teints-
- les toitures végétales

La palette des couleurs utilisées doit être fournie par le constructeur lors de la demande de permis de construire.

Traitement des limites séparatives

Les clôtures en limite de VEP

Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures latérales et sur l'arrière de parcelle

Les murs pleins sans traitement qualitatif sont interdits.

Les maçonneries édifiées en limites d'emprises publiques

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les éléments de maçonnerie adjacents à l'entrée et être dissimulés depuis l'espace public

Les enseignes

Les enseignes sont soumises à autorisation préalable, elles doivent respecter à minima les dispositions suivantes:

- les enseignes seront placées uniquement en parties verticales des bâtiments;
- l'enseigne ou son support ne pourra pas dépasser le niveau de l'égoût de toit,

Les supports publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Art. 12 - Stationnement

Conforme au document graphique présenté, complété comme suit:

- 1 place par logement, située à proximité immédiate du logement; et 0,5 place située dans le périmètre de l'assiette foncière de l'opération communale globale.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places supplémentaires à celles exigées au PAD de Mama'o réalisées sur le terrain, d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments, le cas échéant sous la forme de auvents ou carport, réalisés dans un matériau en continuité du corps de bâtiment principal, éventuellement tapissé de plantes grimpantes ou servant de support à des panneaux photovoltaïques.

Art. 13 - Espaces libres et plantations

Conforme au règlement graphique présenté ci-avant, complété comme suit :

- Tout dépôt de demande de permis de construire doit comporter un volet paysager avec: un plan de composition végétale détaillé prévu sur la parcelle. Les essences naturelles et locales sont à privilégier;
- Les espaces libres et plantations identifiés dans le règlement graphique sont les suivants:
 - jardins privés
 - Plate-bande collective
 - jardins et aires de jeu
 - talus complanté
 - chemin public
 - Murs de soutènement, amrochements

Normes qualitatives

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses boisées et sujets arborés présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Sur les terrains en limite d'une autre zone dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les rangées de retrait, par rapport à la limite concernée sont jugées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

Art. 14 - Infiltration

L'ensemble des eaux pluviales des parcelles privées pourront être versées dans le réseau EP mis à disposition des particuliers par la commune de Papeete. Ce volume sera néanmoins limité à un volume maximal correspondant à 60% d'imperméabilisation maximale de la parcelle.

Les exutoires sur le réseau EP public seront donc dimensionnés pour ne pas permettre un débit supérieur à la capacité d'absorption du réseau EP public donné par le service compétent en la matière. *Le cas échéant, un système de régulation interne et en amont des dix exutoires sera installé par le constructeur du permis de construire.*

Les rejets d'eaux pluviales sur la voie publique sont interdits, sauf exception pour pluie d'occurrence exceptionnelle - catastrophes naturelles.

#3 - Plan Guide Réglement: limites de prestations

2.6 Télécommunications

L'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour que les réseaux existants en dehors de l'opération de chantier proprement dite puissent continuer à fonctionner durant les différentes phases de travaux successives.

L'aménageur réalisera les fourreaux enterrés sous les espaces publics et les chambres de tirage sous le domaine public jusqu'en limite de propriété. Il est prévu 1 point de raccordement au réseau public de télécommunications.

3- DESSERTÉ EN VOIRIE DES TERRAINS CEDES

Afin de permettre la desserte de son programme en voirie, l'acquéreur s'engage dès à présent, à respecter pour la réalisation de son projet, les prestations et les cotes des terrains sis à la périphérie de son programme, telles qu'elles ont déjà été fixées par l'Aménageur.

L'étude et la réalisation de ces VRD seront assurées et coordonnées par l'Aménageur à ses frais, au vu des éléments fournis par l'Acquéreur des présentes, dans des délais compatibles avec la mise en service de l'immeuble, sauf en ce qui concerne les ouvrages pour lesquels un délai différent est stipulé.

Les équipements publics à réaliser résultent des documents d'urbanisme applicables au Plan directeur d'Aménagement. Ces derniers peuvent être modifiés conformément aux dispositions du code de l'aménagement de la PF, pour les besoins de l'aménagement de ladite zone, il est donc précisé que cette énumération n'est pas exhaustive.

3.1 Ouvrages d'infrastructures

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, il est prévu, pour accéder à l'espace cédé, la réalisation des ouvrages d'infrastructure dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure. La voie de desserte à la parcelle cédée devra être maintenue en état et entretenue. Une protection et une remise en état de la voie d'accès à la parcelle cédée devront être réalisées par l'Acquéreur pendant la phase de construction du ou des bâtiments. Un constat contradictoire sera effectué avant le démarrage des travaux.

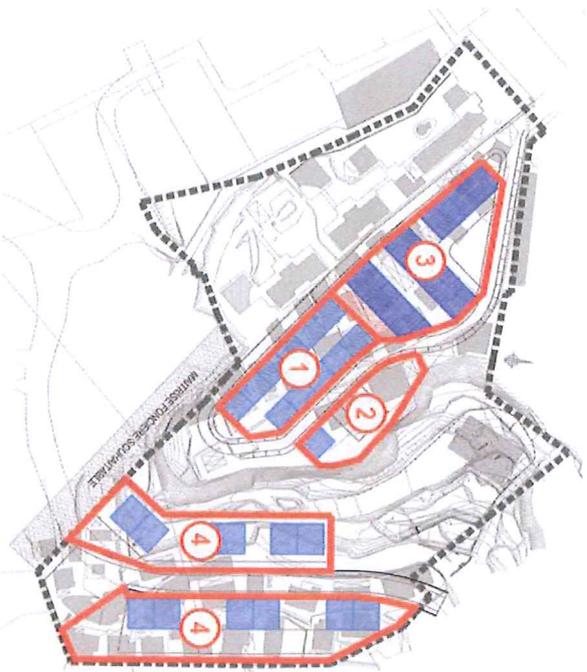
3.2 Espaces publics

Aux abords du terrain ou volume cédé, l'Aménageur réalisera le traitement des espaces publics jusqu'aux limites du terrain cédé, conformément au règlement graphique du présent document.

3.3 Défense incendie

La défense incendie sera assurée par la création d'un réseau de réserves d'eau permettant d'assurer un débit de 60m³/h sous une pression de 1 bar et l'implantation de poteaux incendie situés à moins de 200m des édifices construits couvrant deux fois chaque point du périmètre de l'opération.

#Les suites opérationnelles



PROGRAMME

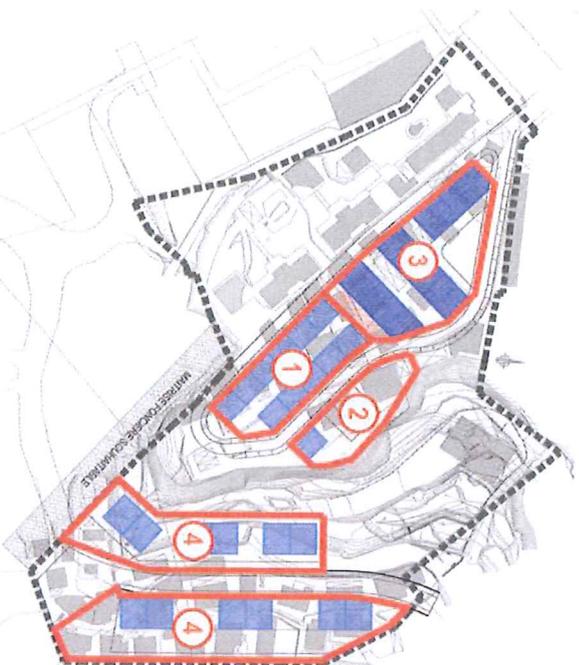
- 1. VALLON** - 71 logements - 355 personnes
 - 16 IMMEUBLES DE LOGEMENTS
 - 47 logements dont 1 PMR - 235 personnes
 - 12 MAISONS DE VILLES
 - 24 logements - 120 personnes
- 2. AIVI**
 - 12 MAISONS DE VILLES
 - 36 logements - 180 personnes

- Les outils du plan guide:**
- *les orientations, le règlement graphique et écrit:* garantie de qualité urbaine
 - *les limites de prestations:* les obligations entre le maître d'ouvrage et les opérateurs

Les 5 secteurs de projet et les missions afférentes

- **l'ensemble du périmètre:** mission de coordination globale menée par une équipe architecte/ urbaniste/ paysagiste/ BET, sur la base de concours d'architectures, comprenant:
 - maîtrise d'oeuvre des espaces publics, dont confortement talus
 - examen des permis de construire sur les secteurs 3 & 4
 - conduite de l'opération pilote «*mama'o maisons de ville*», secteur 1
 - conduite de l'opération :«*logements de transit*», secteur 2
 - maîtrise d'ouvrage : commune
 - financement contrat de projet
- **secteurs 3 et 4:** mission de maîtrise d'oeuvre classique sur la base de concours d'architectures:
 - maîtrise d'ouvrage : OPH
 - financement contrat de projet
- **secteurs 1 et 2:** opérations pilotes avec participation des habitants sur le secteur 1
 - maîtrise d'ouvrage : commune
 - financement contrat de projet

#Les suites opérationnelles: l'opération pilote «vallon maisons de ville»



	Prix construction logement seul	Prix construction logement+ VEP
Vallon «Tout raser»	11 750 000	15 300 000
Vallon «autarcie»	14 750 000	16 500 000
AIVI	13 025 000	21 900 000

Cette opération est pilote à triple titre:

- en terme de formes urbaines: des maisons groupées reprenant des traits polynésiens
- en terme de participation des habitants: les habitants attributaires participent à la construction
- en terme de statut foncier: la commune reste propriétaire du sol, les attributaires des murs

Rappel: l'organisation nécessaire de la cellule MOUS

- pilotage technique: équipe de coordination architecte/urbaniste
- équipe à temps plein:
 - 1 relais médiateurs habitants (lien habitants/commune/OPH/ services sociaux)
 - 1 professeur de construction/ chef de chantier
 - 1 assistant technique

La Mous:

- détermine le programme de construction et l'attribution des logements
- négocie collectivement pour disposer de prêts bancaires avantageux
 - en s'appuyant sur le dispositif de bonification du PAP en place
 - en créant des systèmes de micro-prêts

Les habitants

- signent un bail emphythéotique avec la commune précisant leurs obligations d'entretien des espaces extérieurs
- signent les clauses anti-spéculatives, avec obligation de résidence sur 10 ans et priorité de revente à la commune