

Mahina

RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

PIECE 11
ANNEXE n° 3 - Les Orientations d'Aménagement et
de Programmation



Pae Tai Pae Uta
Etudes environnementales



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent le cadre de programmation des opérations inscrites au Plan Général d'Aménagement ainsi que le permet le code de l'aménagement (article D.11-4). Ce document permet de préciser les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et d'exprimer les dispositions en matière d'aménagement du territoire, de développement économique et urbain et de préservation de l'environnement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'indiquer les mesures (notamment foncières) nécessaires au développement de la commune. Elles justifient également les emprises réservées qui seront inscrites au projet de Plan Général d'Aménagement, notamment au regard de leur utilité publique.

Enfin, il s'agit d'un document de communication externe, avec les institutions et la population, qui permet de disposer d'un support pour la formalisation des partenariats techniques et/ou financiers. C'est une base pour un plan pluriannuel d'investissement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de visualiser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les attentes en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, les orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère, de valorisation et de mise en scène des secteurs dans leur environnement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, d'espaces partagés... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales

Les orientations ci-après présentés traduisent essentiellement la volonté de revitaliser les tissus urbains constitués à travers la définition de projets ambitieux tels que l'aménagement d'un site dédiés aux loisirs et au tourisme, la requalification des secteurs exposés aux risques naturels, la création et l'amélioration des voiries publiques, l'aménagement de polarités économiques, la réalisation d'opérations d'aménagement urbain intégrant une mixité fonctionnelle.

- Sommaire -

Introduction – Préambule	2
--------------------------	---

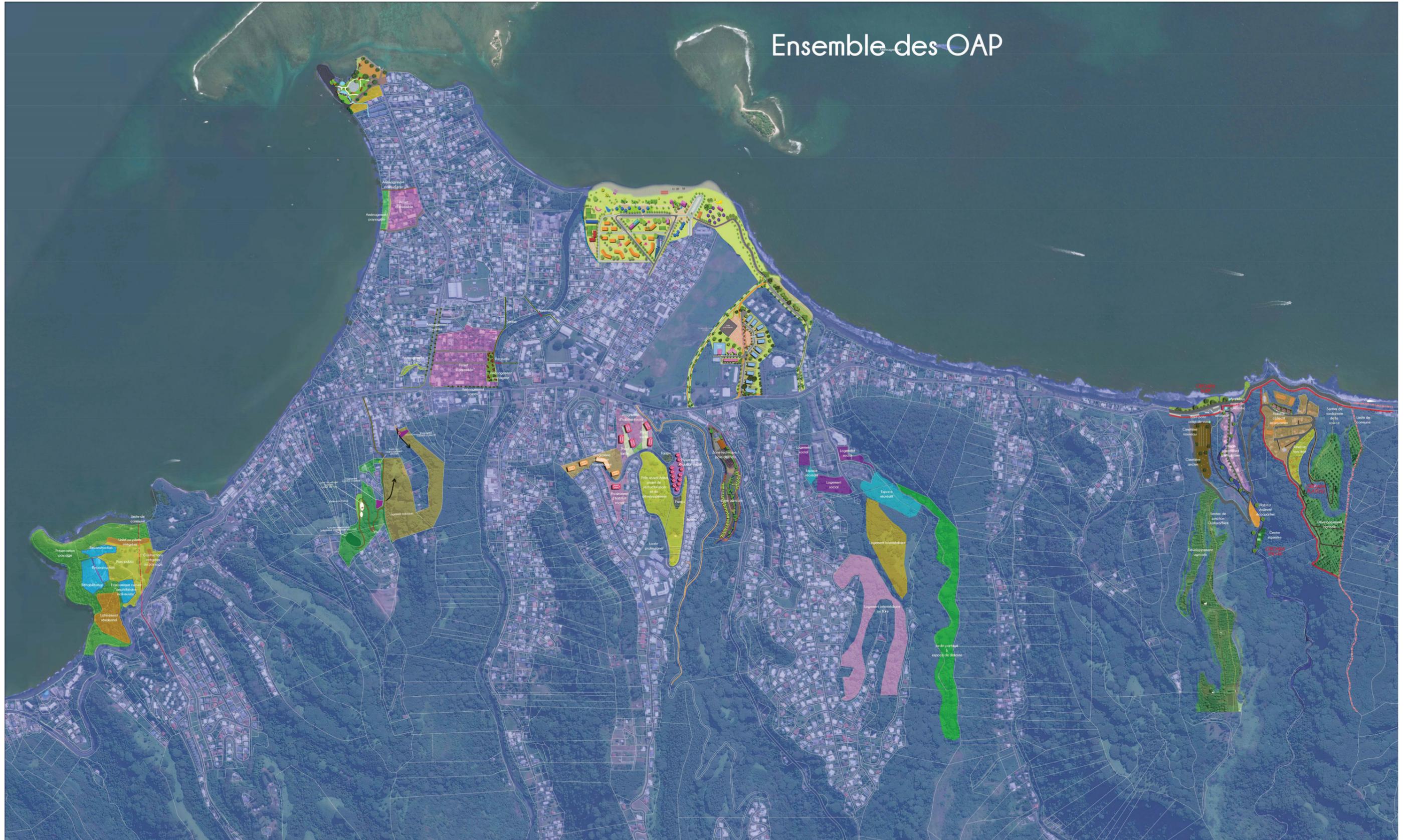
Orientations d'Aménagement et de Programmation transversales	4
--	---

1. Transports et déplacement : le schéma des voiries publiques	4
2. Habitat	10
3. Trame verte et bleue (protection et mise en valeur du littoral et des rivières)	14
4. Ressource en eau potable	16

Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur	18
---	----

1. Secteur du GSMA inscrit au Contrat de Redynamisation des Sites de Défense (CRSD)	18
2. Secteur de Orofara	20
3. Site touristique de la Pointe Vénus	22
4. Quartier Atima	24
5. Domaine Amoe	26
6. Centre-ville	28
7. Terrain Potaa	30
8. Site des Services Techniques	32
9. Hitimahana – TDF	35
10. Site du Tahara'a	38

Ensemble des OAP



- Orientations d'Aménagement et de Programmation transversales -

1. Transports et déplacement : le schéma des voiries publiques

Motivation du projet

Créer une armature de voiries publiques support du développement urbain
Améliorer les conditions de déplacement sur Mahina
Favoriser l'usage des modes de transport alternatifs à la voiture.

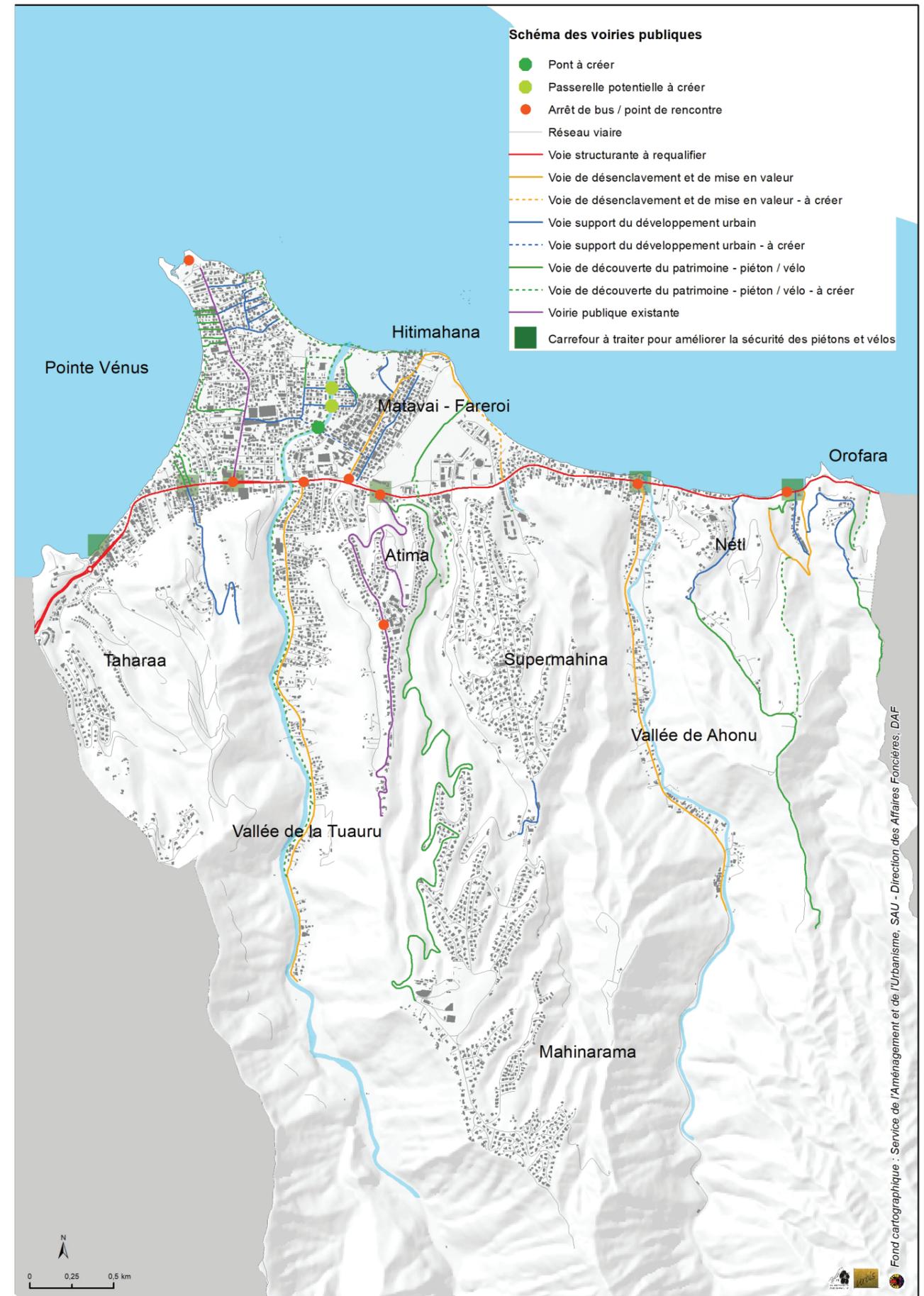
Contexte du projet

Le réseau de voirie de la commune est peu hiérarchisé. Les contraintes physiques, le déficit de réseaux publics, le statut privé des voiries sont source de problèmes d'accessibilité à de nombreux quartiers. Les projets ambitieux d'aménagement et de développement souhaités par la municipalité supposent d'améliorer l'armature urbaine, pour structurer et organiser le territoire et pour favoriser une revalorisation de certains secteurs.

La plaine littorale est le cœur de la commune. Concentrant les écoles et les équipements publics, elle porte des enjeux de dynamisation et d'attractivité. La création d'un centre urbain affirmé nécessite à la fois de requalifier les voiries les plus routières pour inciter à sa fréquentation et de développer de nouveaux maillages permettant de mieux irriguer certains quartiers aujourd'hui enclavés malgré leur situation centrale. L'absence de relief et l'environnement naturel privilégié sont des atouts majeurs pour favoriser l'usage de la marche à pied et du vélo.

La commune de Mahina se caractérise par l'importante disponibilité en foncier public non bâti dans des secteurs stratégiques. La création ou le renforcement des voiries est indispensable pour permettre d'accompagner le développement urbain futur de la commune.

Le développement du réseau viaire est également indispensable pour permettre de découvrir les richesses du territoire. L'accès à la mer, aux vallées, à la montagne, nécessite de disposer des infrastructures adaptées : voies de desserte de ces quartiers et sentiers de découverte du patrimoine naturel et culturel, praticables à pied, à vélo et à cheval.



- Requalification de la RT2 -

Objectif du projet

L'objectif de la requalification de la route territoriale est d'adapter la voirie aux usages qu'elle supporte pour favoriser une revitalisation économique. Au-delà d'une voie de transit reliée à la capitale et dominée par l'usage de la voiture particulière, elle doit bénéficier d'un traitement paysager et d'un meilleur partage pour faciliter les déplacements de proximité et faire mieux fonctionner équipements publics, commerces et services. Il s'agit également de revaloriser l'image de la commune en cohérence avec les objectifs de développement écotouristiques et de loisirs portés par la commune.

Principes d'aménagement

Les enjeux d'aménagement de la route territoriale sont différenciés selon le secteur. L'aménagement de trottoirs confortables pour les piétons, de bandes cyclables sécurisant les déplacements à vélos et le traitement paysager de la voirie est un enjeu transversal. Ces aménagements permettront de dynamiser la vie économique et sociale de la commune dans le centre. L'objectif est de concilier déplacements de transit avec les déplacements de proximité permettant la fréquentation des équipements, commerces et services. Pour cela l'aménagement proposé consiste à séparer les flux de transit des flux de proximité, pour requalifier l'ensemble des abords de la voirie qui pourront alors supporter de nouvelles pratiques. Lorsque la voirie borde le littoral, l'aménagement paysager doit permettre de ménager des perspectives sur la mer et d'inviter à la fréquentation des espaces publics longeant la côte. Il doit aussi faciliter la desserte des sites de loisirs nautiques, naturels ou culturels remarquables.

Schéma de principe d'aménagement

Exemple de profil en 2 X 1 voie



La création d'aménagements piéton et vélo en bordure de l'actuelle 2 X 2 voies permet de sécuriser les déplacements de proximité

Exemple de profil en 2 X 1 voie



Avant



Après

Exemple de profil en 2 X 2 voies en milieu urbain



Séparation entre les flux de transit et les flux de proximité pour favoriser l'animation du cœur de la commune

Exemple de profil en 2 X 1 voies en secteur touristique



Traitement paysager et qualification des espaces publics de bord de mer pour favoriser la fréquentation touristique

- Désenclavement et mise en valeur du territoire -

Objectif du projet

L'objectif est de créer ou de renforcer les principales voies de desserte secondaires du territoire, pour désenclaver et mettre en valeur la commune. Les voies de desserte des vallées et du littoral constituent l'armature de voies secondaires de la commune. Elles desservent des quartiers importants mais permettent aussi d'accéder aux principaux sites naturels et culturels remarquables de la commune. Le renforcement et la mise en valeur de ces voiries est indispensable pour favoriser la fréquentation touristique du territoire.

Principes d'aménagement

L'aménagement des voiries vise à réduire la vitesse des véhicules pour favoriser les déplacements à pied et à vélos des usagers et favoriser la découverte du paysage.

L'aménagement consiste à requalifier la voirie et les accotements pour sécuriser les usagers des modes doux.

La mise en place de réseaux est également indispensable pour structurer les quartiers et améliorer les conditions d'habitat : la création d'un dispositif de gestion des eaux pluviales est prioritaire.

Le traitement paysager des abords de la voirie participera à la requalification des quartiers. L'aménagement d'espaces publics permettra à la population de disposer de nouveaux espaces de détente : points de vue, accès à la rivière, etc.

La voirie devra avoir une emprise de 8 mètres minimum.

- Structuration du développement urbain -

Objectif du projet

Certains secteurs de Mahina sont stratégiques sur le plan du renforcement de l'habitat mais souffrent d'un déficit de maillage qui compromet les possibilités de développement.

L'objectif est de créer ou requalifier les voiries support des projets d'aménagement, de développement, d'amélioration de l'habitat de la commune.

Principes d'aménagement

La voirie devra avoir une emprise de 8 m minimum, soit deux fois une voie et un accotement.

- Découverte du patrimoine naturel et culturel -

Objectif du projet

La mise en valeur du patrimoine naturel et culturel de la commune nécessite de créer des chemins permettant d'y accéder. L'accès à la montagne, aux rivières et au littoral est ainsi jugé prioritaire. Un réseau de sentiers piétons / vélos / cheval sera créé et servira de support au développement écotouristique de la commune.

Principes d'aménagement

Les cheminements piétons et sentiers devront avoir une emprise comprise entre 2 et 5 m selon le site. Une emprise limitée sera recherchée dans les milieux naturels préservés pour limiter l'impact du sentier. Dans les secteurs urbanisés, moins fragiles ou de forte fréquentation, la largeur de l'emprise pourra être plus importante.

- Valorisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture -

Objectif du projet

L'objectif est de faciliter la mobilité quotidienne des habitants de la commune, et d'inciter à la réduction de l'usage de l'automobile, pour réduire les impacts sur la congestion automobile et la qualité de l'air. Il s'agit également de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes, qui représentent une part importante des usagers de la voirie.

Ces usagers devront être systématiquement pris en compte dans les aménagements de voirie proposés. L'usage des transports en commun est complémentaire de la marche et du vélo. Le renforcement de l'offre de transport est inscrit comme un enjeu prioritaire porté par le territoire et les communes.

Sur Mahina, deux enjeux de développement des transports en commun sont identifiés :

- Enjeu de renforcement de l'offre de transports sur l'axe structurant pour améliorer l'accès à Papeete et aux pôles générateurs de déplacement de l'agglomération (hôpital et cliniques, pôles administratifs et commerciaux, équipements scolaires, etc.)

- Enjeu d'amélioration de la desserte fine des quartiers, et de rabattement vers l'axe principal.

L'amélioration de l'organisation et de la lisibilité des transports collectifs nécessite une hiérarchisation du réseau et l'aménagement des points d'arrêts majeurs de la commune.

Principes d'aménagement

Les points d'arrêts principaux des transports en commun de la commune seront aménagés et équipés d'un abri et de bancs pour améliorer le confort des usagers.

Les abords des arrêts seront requalifiés pour assurer la sécurité des usagers lors des montées / descentes et traversées piétonnes.

Ces espaces seront traités comme de véritables lieux de vie, support de lien social sur la commune.

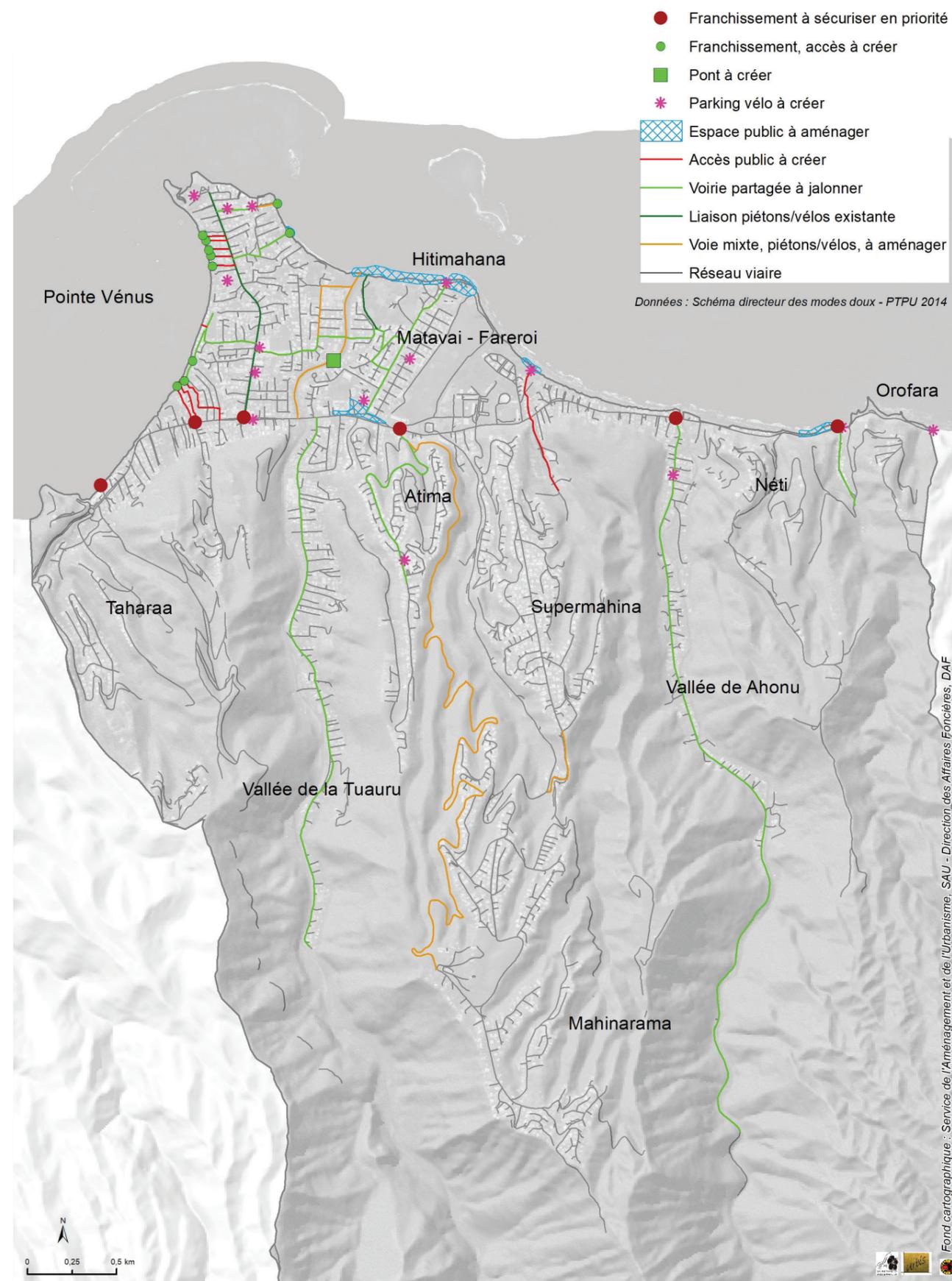
Au niveau des débouchés des vallées sur la plaine littorale, ces espaces seront traités comme des lieux d'interface aux multiples usages : espace public qualifié, lieu d'attente, lieu support d'une microéconomie liée à la vallée, etc.

Ainsi, ces espaces pourront accueillir des places de stationnement pour le dépose-minute, des espaces de stationnement sécurisé des deux-roues, un espace abrité dédié à la micro-économie : vente de produits agricoles, d'artisanat, etc.

Chaque aménagement pourra être représentatif de l'identité de la vallée ou du lieu, par la valorisation d'éléments culturels ou symboliques.

Maîtrise d'ouvrage

Ministère de l'équipement / Commune de Mahina



- Orientations d'Aménagement et de Programmation transversales -

2. Habitat

Motivation du projet

Favoriser la production d'un habitat durable et diversifié
Faciliter l'accès au logement pour les ménages de Mahina

Contexte du projet

La commune de Mahina se caractérise par une géographie particulière qui impose de fortes contraintes au développement urbain. Le souhait de la commune de s'inscrire dans une démarche de développement durable se traduit également sur le plan de l'habitat.

Au-delà d'un objectif de production d'une nouvelle offre de logements, la commune souhaite affirmer une politique de l'habitat adaptée aux enjeux rencontrés sur la commune :

- Diversification de l'offre de logements, en favorisant la mixité sociale de l'habitat dans les projets d'aménagement
- Production d'une offre de logements répondants à des besoins spécifiques : demande de logement social, décohabitation, relogements des ménages exposés aux risques naturels et / ou en situation de précarité foncière, etc.
- Amélioration de l'habitat et qualification du cadre de vie des quartiers insalubres inscrits dans le périmètre de renouvellement urbain
- Préservation de toute construction des espaces naturels sensibles et exposés aux risques comme les berges de rivière et le littoral.

Objectif du projet

Définir une politique de l'habitat, pour répondre aux objectifs qualitatifs et quantitatifs de production de logements, en cohérence avec les orientations environnementales, architecturales, paysagères et de qualité de vie affichées par la commune

- Principes d'aménagement généraux -

Un habitat respectueux de l'environnement

- Recherche d'optimisation de l'habitat : densification dans la plaine (requalifier et conforter les quartiers existants), renforcement de l'habitat dans les secteurs déjà équipés (développer l'habitat à proximité des équipements structurants, offrir des équipements et services de proximité aux habitants), maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs non équipés
- Protection des espaces naturels : recul des constructions vis-à-vis des berges de rivière et de littoral, inscription en zone naturelle des secteurs exposés fortement aux risques naturels

Une architecture résiliente

- Principes de construction adaptés aux risques naturels : maisons sur pilotis dans les secteurs exposés à un risque moyen d'inondation ou de submersion marine

Insertion paysagère

- Protection des fronts de talus - Limitation des terrassements pour une bonne insertion visuelle des constructions
- Préservation des lignes de force du paysage et valorisation à des fins collectives

Qualité de vie

- Zones de risques naturels valorisées en espaces paysagers, espaces de promenade et de jeux, espaces agricoles
 - Recherche d'une mixité sociale et urbaine en centre-ville : programmes mixtes logements / commerces/ services
 - Création de relations entre les quartiers et désenclavement : nouvelles voiries, déplacements doux, transports en commun

- Principes d'aménagement par thématique -

Périmètre et projets de Renouvellement Urbain

La plaine littorale constitue le périmètre stratégique pour des opérations de renouvellement urbain, en raison des enjeux de revitalisation économique et sociale et de renforcement des fonctions de centralité du centre-ville et des quartiers limitrophes.

L'objectif est de requalifier les secteurs d'habitat dégradé, de renforcer et diversifier l'offre d'habitat dans des secteurs déjà équipés, et d'améliorer le cadre de vie.

Les périmètres opérationnels des projets de rénovation urbaine sont les suivants :

Entrée de la Pointe Vénus

Ce secteur a vocation à devenir le cœur attractif de Mahina. Il porte déjà des fonctions de centralité, grâce à la concentration d'équipements structurants, de commerces et services. La présence de nombreuses friches urbaines, de poches d'habitat dégradé et le sous-équipement en voiries et réseaux imposent d'avoir une perspective d'aménagement d'ensemble.

Dans ce secteur, le projet d'aménagement devra favoriser une mixité sociale et urbaine à travers des programmes mixtes intégrant des activités économiques, des logements aidés et des logements libres. Des espaces publics de qualité devront être réalisés afin de créer des lieux de rencontre et d'animation. Le maillage aura pour vocation de permettre une continuité du réseau viaire, pour améliorer les relations entre quartiers. La rivière Tuauru sera traitée comme un élément de paysage et d'identité du centre-ville, et aura une vocation d'espace public support de pratiques sociales, de loisirs, de déplacements doux.

Entrée de la Tuauru

A proximité immédiate du centre-ville, ce quartier se caractérise par un habitat dégradé et une exposition aux risques naturels. L'inscription de ce secteur dans un périmètre d'aménagement d'ensemble permettra une réorganisation et une rationalisation de l'espace, pour favoriser la mixité urbaine, mettre en valeur la rivière Tuauru, améliorer les conditions de desserte des constructions, favoriser l'accès aux transports en commun.

Hitimahana

Le projet d'aménagement du site touristique et de loisirs de Hitimahana nécessite le relogement des ménages qui occupent aujourd'hui ce site de façon informelle. Le besoin en relogement est estimé à 128 unités. Les ménages seront relogés dans les résidences sociales dont la programmation est inscrite à court et moyen terme :

- 10 à 20 ménages relogés dans le secteur de Orofara plateau
- 30 ménages relogés dans la vallée de Ahonu
- 20 à 30 ménages relogés dans le secteur de Atima
- 20 à 30 ménages relogés dans la vallée de Amoe - 20 ménages relogés dans le cadre de l'opération CPS (secteur Potaa)

Les ménages qui disposent d'un terrain pourront faire une demande d'une aide à la construction de fare OPH.

Fareroi

Le lotissement Fareroi est une copropriété dégradée qui se caractérise par une sur-occupation des logements (940 habitants pour 134 logements), une sur occupation foncière et une insalubrité marquée: manque de ventilation des logements, non-raccordement des extensions au réseau d'eaux usées, dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

Le quartier est situé en périphérie immédiate du projet récréatif et touristique de Hitimahana. Il est également identifié comme quartier prioritaire par le Contrat de Ville. A travers l'inscription en PRU, l'objectif est de désenclaver le quartier par la création de nouveaux maillages, de rénover les logements, de permettre une densification du quartier et de mettre à niveau les réseaux et les équipements publics au regard du niveau de population actuel.

Amatahiapo

Le secteur de l'école Amatahiapo porte des enjeux pluriels liés à ses potentialités et à sa position géographique privilégiée pour renforcer l'attractivité de la route d'accès à la Pointe Vénus. Les principes d'aménagement comprennent la création d'un ou de plusieurs accès à la mer, la création d'un espace public littoral support de pratiques nautiques et récréatives, la résorption d'une poche d'habitat insalubre,

Titine

Le quartier Titine est identifié comme prioritaire pour une opération de rénovation urbaine en raison de l'insalubrité marquée : enclavement, insuffisance de réseaux, bâti dégradé. Le quartier bénéficie d'un linéaire de littoral aux fortes valeurs écologiques, avec la présence d'une dune qui joue un rôle de protection vis-à-vis de la houle.

Le projet d'aménagement devra à minima intégrer les principes d'aménagement suivants :

- Création d'une voirie structurante permettant de désenclaver le quartier et support des réseaux d'eau pluviale et de plusieurs voies d'accès au littoral
- Protection des dunes et retrait des constructions vis-à-vis du littoral
- Création d'une promenade littorale reliant le secteur de Hitimahana à la Pointe Vénus par la route de la mairie
- Projet d'amélioration de l'habitat permettant d'améliorer la gestion des eaux usées et compatible avec les principes de maillage

Amélioration de l'habitat

La commune de Mahina est particulièrement touchée par des problématiques de développement d'un habitat spontané exposé aux risques naturels ou un sous-équipé en réseaux et voiries. En fonction de la légitimité et de la disponibilité foncières, des opérations d'amélioration de l'habitat pourront être mises en œuvre. Elles consisteront en des actions de réaménagement foncier et d'équipement, pour rationaliser l'espace, permettre le passage des réseaux et voiries d'accès, reconstruire les logements hors risques naturels. Une partie des superficies foncières libérées par la mise en ordre de l'espace pourront être réservées au logement social. L'ouverture de possibilités de construction en hauteur permettra de libérer de l'espace au sol pour des fonctions collectives.

Les ménages qui ne pourront pas être relogés sur place en raison de l'absence de disponibilité de surfaces constructibles ou d'absence de légitimité foncière devront être relogés dans les programmes de logement social.

Logement social

Le besoin en logements sociaux sur Mahina est très important : logement des jeunes couples, logement des ménages exposés aux risques naturels ou en situation de précarité foncière.

Cet enjeu se traduit par une volonté de diversifier l'offre de logement et de banaliser le logement social dans l'espace urbain. Pour cela, la commune souhaite favoriser la multiplication de petits programmes bien insérés, proches des équipements, en plaine ou à faible hauteur. Il s'agit de promouvoir une diversité sociale dans les quartiers et de développer l'offre sociale dans les secteurs valorisés.

La réalisation de programmes de logements sociaux dans les projets d'aménagement mixtes sera ainsi recherchée, afin de mutualiser les coûts des voiries, réseaux et équipements publics, et permettre une bonne intégration des programmes au tissu urbain.

Logement intermédiaire et logement libre

La demande de développement de logements intermédiaires et de logements libres se situe principalement sur les hauteurs non urbanisées de la commune.

Pour lutter contre la consommation d'espaces naturels et un étalement urbain coûteux en investissements routiers et en réseaux, ce type de programmation sera autorisé dans les secteurs déjà équipés. Les emprises publiques seront mobilisées en priorité. Les zones futures d'urbanisation pourront être aménagées dans le cadre de projets d'ensemble permettant de mutualiser les coûts de viabilisation et de desserte.

Les constructions devront répondre à des principes de bonne intégration paysagère.

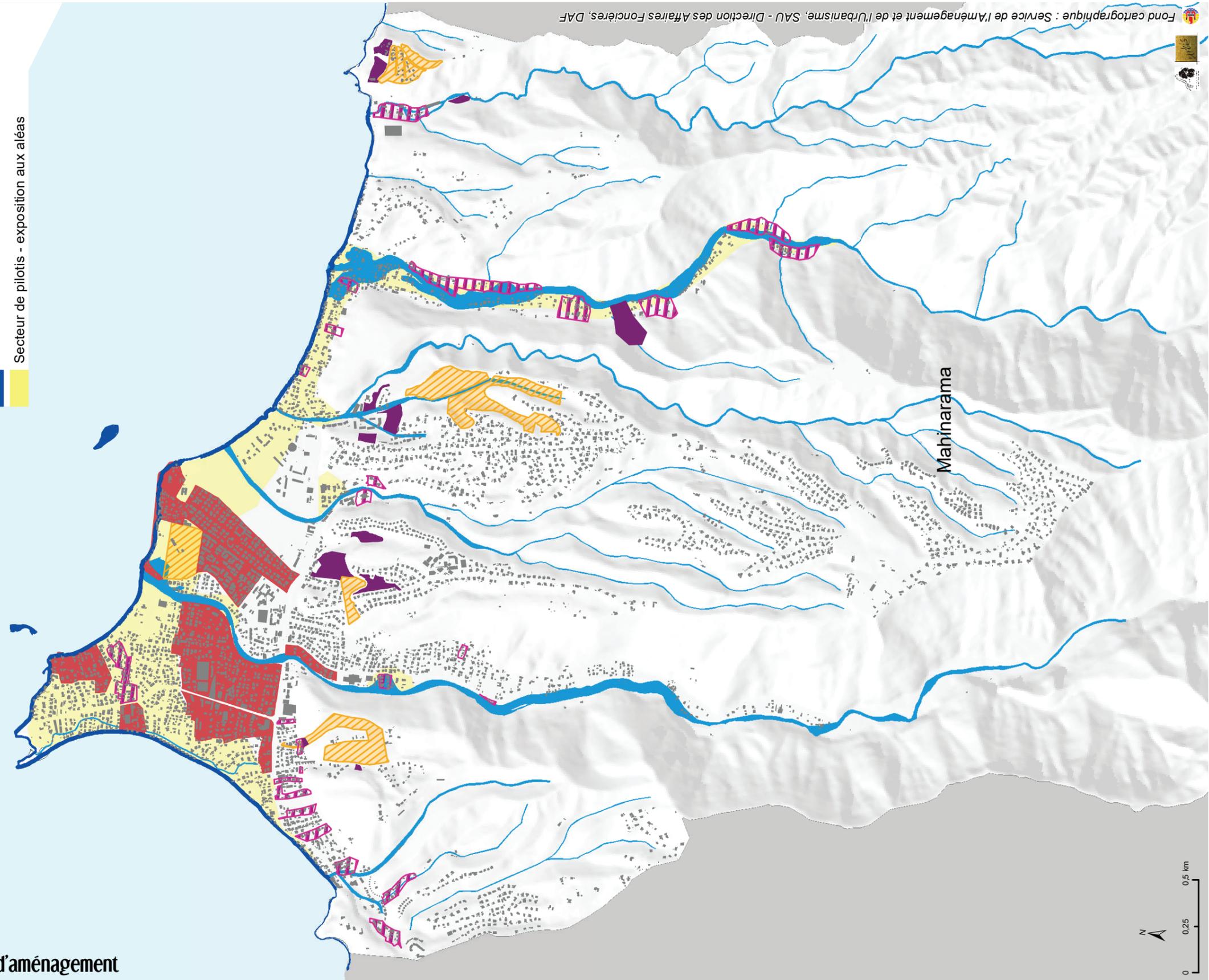
Projets liés à l'habitat

- Rénovation Urbaine - Diversification de l'Habitat
- Logement aidé type social
- Logement aidé type intermédiaire ou logement libre
- Périmètres d'amélioration de l'habitat

Contraintes liées à l'habitat

- Zone inconstructible - Lit majeur de la rivière
- Zone inconstructible - Protection du littoral
- Secteur de pilotis - exposition aux aléas

Schéma de principe d'aménagement



Fond cartographique : Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme, SAU - Direction des Affaires Foncières, DAF

- Orientations d'Aménagement et de Programmation transversales -

3. Trame verte et bleue (protection et mise en valeur du littoral et des rivières)

Motivation du projet

Préserver les espaces naturels les plus sensibles de l'urbanisation et mettre en place des mesures de protection adaptées

Maintenir des continuités écologiques et restaurer la liaison mer-montagne

Valoriser les zones d'aléa fort autour de fonctions récréatives ou agricoles

Contexte du projet

La commune de Mahina se caractérise par un patrimoine naturel et paysager qui fonde son identité. Des larges portions du territoire sont préservées de l'urbanisation, et portent des enjeux écologiques et touristiques. Dans le même temps une forte pression s'exerce sur les espaces les plus sensibles.

La spécificité écologique de la Polynésie tient à la prédominance d'espèces amphidromes dont la survie est conditionnée par le maintien de l'intégrité du système depuis l'estuaire jusqu'en amont de la rivière (libre circulation, recouvrement végétal naturel, débits naturels, estuaires de qualité).

La commune est par ailleurs particulièrement exposée aux aléas naturels, qui lui imposent de développer une réflexion spécifique sur ce thème, en termes de protection des personnes et des biens et de développement de nouveaux usages pour les espaces exposés.

Les enjeux écotouristiques, écologiques et de gestion des risques ont incité la commune à inscrire la valorisation des vallées et du littoral comme principe structurant de son développement territorial.

Objectifs du projet

Les rivières et le littoral de Mahina ont des profils diversifiés sur le plan tant de leur préservation que de leurs usages et vocations. L'objectif de la trame verte et bleue est de définir des principes d'aménagement, de

protection, de mise en valeur et de gestion adaptés aux problématiques spécifiques des différents espaces. La définition de principes directeurs doit également permettre de garantir une cohérence d'ensemble autour d'enjeux de maintien de continuités écologiques et fonctionnelles.

Secteurs de fort intérêt écologique

- Sites de conservation prioritaires : ces espaces naturels non protégés sont identifiés comme sites de fort intérêt écologique (nombreuses plantes indigènes et endémiques rares ou menacées, sites de nidification d'oiseaux protégés, faune et flore protégées)

- Zone de pêche réglementée : ce zonage mis en place par la Direction des ressources Marine s'accompagne de contraintes fortes voire l'interdiction de la pêche pour protéger les espèces marines. Le domaine maritime de Mahina est partiellement couvert par deux zones.

Les corridors écologiques

- Les secteurs exposés à un aléa fort d'inondation, de houle ou de mouvement de terrain, constituent naturellement une trame non urbanisée qui participe à créer un réseau reliant les sites naturels entre eux

- Espaces préservés : le zonage actuel du PGA de la commune préserve certains espaces naturels de l'urbanisation (zones naturelles de moyenne montagne et de haute montagne)

- Zones de site protégé du littoral et des motu

Objectifs du projet

Les principes généraux suivants s'appliquent à l'ensemble de la trame verte et bleue :

- Protection sans concession du haut de plage : suppression des murs, respect du domaine public maritime, protection de la dune

- Maintien ou restauration des équilibres écologiques des rivières : embouchures, zones riveraines, débit

- Création, restauration ou maintien de sentier piétons / vélos / équestres publics vers et le long des rivières et du littoral, permettant la circulation, la gestion et l'entretien de ces espaces

- Mise en valeur des sites d'intérêt récréatif ou paysager, en cohérence avec leur vocation

- Valorisation agricole ou récréative des zones inondables

- Recul des constructions vis-à-vis du bord de rivière et respect strict de la servitude de curage

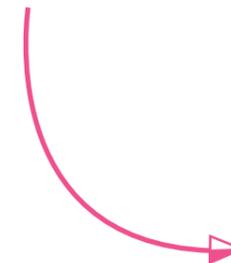
- Constructions sur pilotis dans les secteurs d'aléa moyen pour limiter les dégâts en cas de sinistre

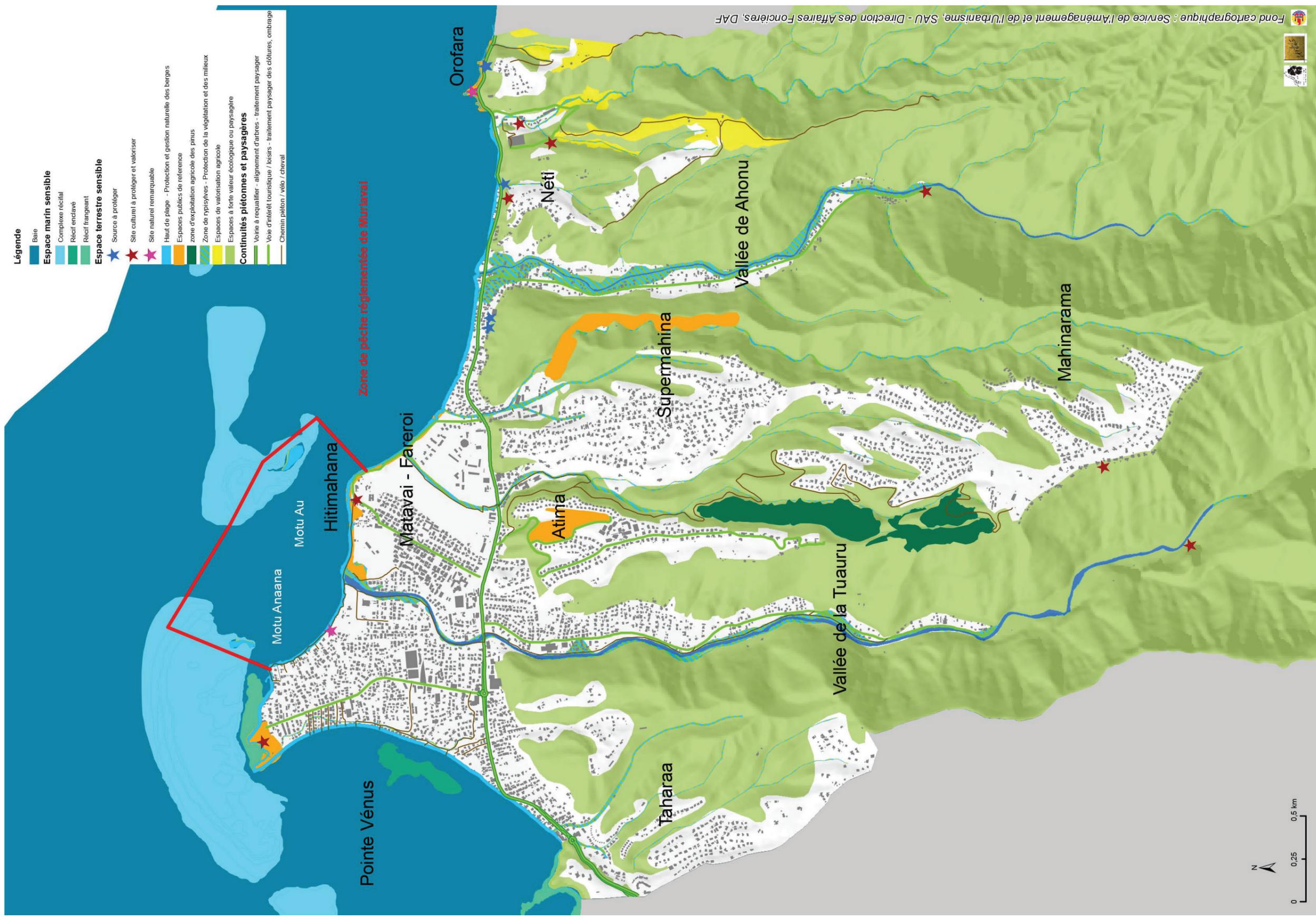
Certains principes d'aménagement sont spécifiques aux secteurs à enjeux et sont détaillés dans les OAP.

Maîtrise d'ouvrage

Direction de l'Équipement / Commune de Mahina

Schéma de principe d'aménagement





Légende

- Baie
- Espace marin sensible**
- Complexe récifal
- Récif enclavé
- Récif frangeant
- Espace terrestre sensible**
- Source à protéger
- Site culturel à protéger et valoriser
- Site naturel remarquable
- Haut de plage - Protection et gestion naturelle des berges
- Espaces publics de référence
- zone d'exploitation agricole des pinus
- Zone de typologies - Protection de la végétation et des milieux
- Espaces de valorisation agricole
- Espaces à forte valeur écologique ou paysagère
- Continuités piétonnes et paysagères**
- Voie à requalifier - alignement d'arbres - traitement paysager
- Voie d'intérêt touristique / loisirs - traitement paysager des clôtures, ombrage
- Chemin piéton / vélo / cheval

Fond cartographique : Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme, SAU - Direction des Affaires Foncières, DAF

- Orientations d'Aménagement et de Programmation transversales -

4. Ressource en eau

Motivation du projet

Protéger et gérer la ressource
Améliorer l'alimentation par un réseau gravitaire et diversifier l'approvisionnement
Réaliser des infrastructures pour la production et la distribution d'eau potable

Contexte du projet

La commune de Mahina compte environ 3 560 foyers abonnés au réseau d'eau potable. Trois forages communaux et un captage de source permettent d'alimenter la population en eau potable. Il s'agit des forages de Queyranne, d'Amoe et d'Atima qui fournissent près de 95 % de la production d'eau sur Mahina. Les 5% manquants sont fournis par le captage des Mille Sources.

A ce jour, la commune de MAHINA dispose d'un réseau vieillissant présentant de nombreuses fuites (rendement estimé entre 45 et 60% en fonction des secteurs). Par ailleurs, la commune met en avant des consommations électriques importantes pour la production (forages) et la distribution (relevage) des eaux qu'elle souhaiterait pouvoir minimiser, soit par l'introduction de nouvelles ressources, soit par une optimisation du fonctionnement de son réseau avec la création de nouveaux réservoirs de stockage.

Ainsi, pour l'ensemble des raisons évoquées, la commune de MAHINA a lancé l'étude d'actualisation de son Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP), afin de se doter d'un outil de programmation cohérent avec l'urbanisation à venir de son territoire, tout en lui permettant de répondre à ses préoccupations.

Les projets présentés ci-dessous sont issus d'une réflexion antérieure et postérieure au SDAEP en cours. La finalité de celui-ci sera de définir la meilleure option pour répondre aux objectifs que s'est fixée la commune de Mahina.

Objectifs du projet

Au travers de ces différents projets, la commune de Mahina souhaite s'assurer que son système de production - distribution d'eau potable obéit aux exigences de sécurité sanitaire de fourniture d'eau destinée à la consommation humaine et pérenniser celui-ci par une gestion patrimoniale appropriée.

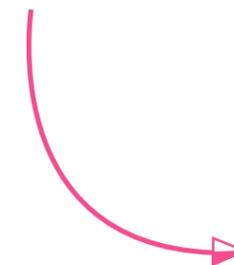
L'objectif pour la collectivité est de définir une stratégie permettant une gestion optimale de la ressource en eau et des infrastructures existantes et à venir, tout en maîtrisant les coûts de production (et notamment les consommations électriques).

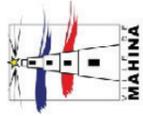
Nom	Objectif
Réservoir domaine Atima	Stockage eau
Réservoir 1 Atima	Stockage eau
Réservoir 1 Neti	Stockage eau
Réservoir 2 Atima	Stockage eau
Réservoir 2 Neti	Stockage eau
Réservoir 3 Atima	Stockage eau
Réservoir Cassel	Stockage eau
Réservoir SPM 286	Stockage eau
Source Vaiora	Protection ressource
Captage Ahonu	Production eau
Captage Ahonu	Production eau
Emprise galerie 1	Production eau
Emprise galerie 2	Production eau
Emprise galerie 2	Production eau
Mille sources	Production eau
Vaiotoe	Production eau
Source J-A-T	Nouvelle ressource eau
Source Tuauru 1	Nouvelle ressource eau
Réservoir Ahonu	ICPE - stockage chlore

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Mahina

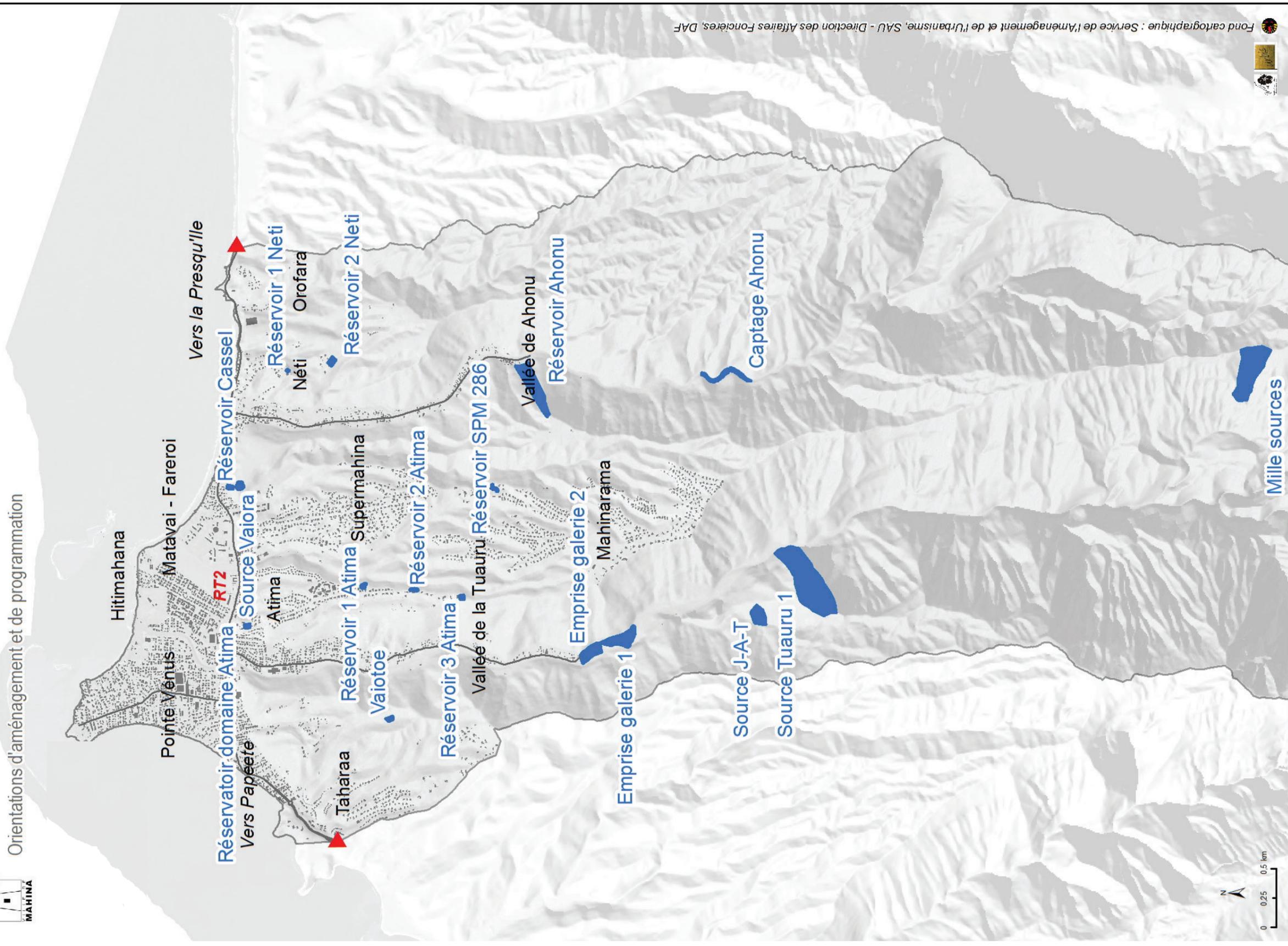
Schéma de principe d'aménagement





REVISION DU PGA DE MAHINA

Orientations d'aménagement et de programmation



Fond cartographique : Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme, SAU - Direction des Affaires Foncières, DAF

- Orientations d'Aménagement et de Programmation de Secteur -

1. Secteur du GSMA inscrit au Contrat de Redynamisation des Sites de Défense (CRSD)

Motivation du projet

Reconvertir une partie de l'emprise militaire libérée par le GSMA en zone d'activités économiques à vocation mixte

Participer à la mise à niveau des équipements de la commune

Contexte du projet

L'armée est propriétaire d'une parcelle de plus de 34 hectares principalement non bâtie et idéalement située dans le secteur de plaine de Mahina, en bordure de littoral et à proximité de son centre-ville. La parcelle est traversée par la rivière Opaerahi, bordée de clôtures, qui coupe physiquement l'emprise de l'Etat en deux morceaux. Cette rivière pose aujourd'hui des problèmes de gestion en raison des difficultés d'accès pour le curage.

Suite à la relocalisation du GSMA sur Arue, une parcelle libérée d'environ 5 hectares doit être rétrocédée à la commune dans le cadre du Contrat de Redynamisation des Sites de Défense (CRSD). Cette parcelle, reliée au reste de la commune par la RT2, est relativement enclavée, étant bordée sur trois côtés par le reste de l'emprise de l'Etat.

La commune souhaite implanter une zone d'activités économiques, de services et d'équipement sur le site. Il est prévu que le reste de l'emprise soit conservé par l'armée.

Objectifs du projet

La commune souhaite créer une zone d'activités mixte intégrée sur le plan du paysage et des fonctions. L'objectif est d'inscrire la zone d'activités dans le tissu urbain de la commune, en créant un nouveau pôle qui réponde aux enjeux du territoire. Si la fonction principale sera économique, la commune souhaite renforcer le site par des fonctions secondaires, et par la création de connexions avec son environnement naturel, urbain et social.

Le niveau d'équipement sportifs par habitant de Mahina est aujourd'hui le plus faible de l'agglomération. Le site offre donc l'opportunité de renforcer le niveau d'équipements de la commune, en complémentarité avec les besoins identifiés à l'échelle de l'agglomération, par la réalisation d'une salle polyvalente destinée à un usage mixte.

La commune projette également d'implanter une station d'épuration sur le site, pour permettre le raccordement des quartiers de la plaine littorale à un dispositif collectif d'assainissement des eaux usées (schéma directeur en cours).

La commune souhaiterait que le littoral et la rivière de ce secteur puisse être valorisés au profit de l'ensemble de la population, dans une logique de continuité avec le projet de pôle touristique et de loisirs de Hitimahana, de meilleure insertion fonctionnelle et de gestion environnementale et urbaine du site.

La rétrocession concernerait l'emprise de la servitude de curage de la rivière et l'emprise du haut de plage et certains de ses abords aujourd'hui sous-valorisés. Elle permettrait de protéger et gérer un espace naturel remarquable de grande ampleur et aujourd'hui peu accessible.

Principes d'aménagement

Le projet de zone d'activités économiques doit s'inscrire dans l'environnement naturel, urbain et social de la commune.

Sur le plan de l'environnement naturel, le site comporte des atouts qu'il s'agit de préserver et valoriser comme autant de points d'appui :

- Présence d'un linéaire de littoral important, qui a été préservé de l'urbanisation
- Rivière traversant le site et bordant une partie de la zone d'activité
- Présence de grands arbres qui participent à la qualité paysagère du site

Sur le plan urbain, plusieurs axes ont été déterminés pour favoriser l'attractivité du site et son cadre de vie :

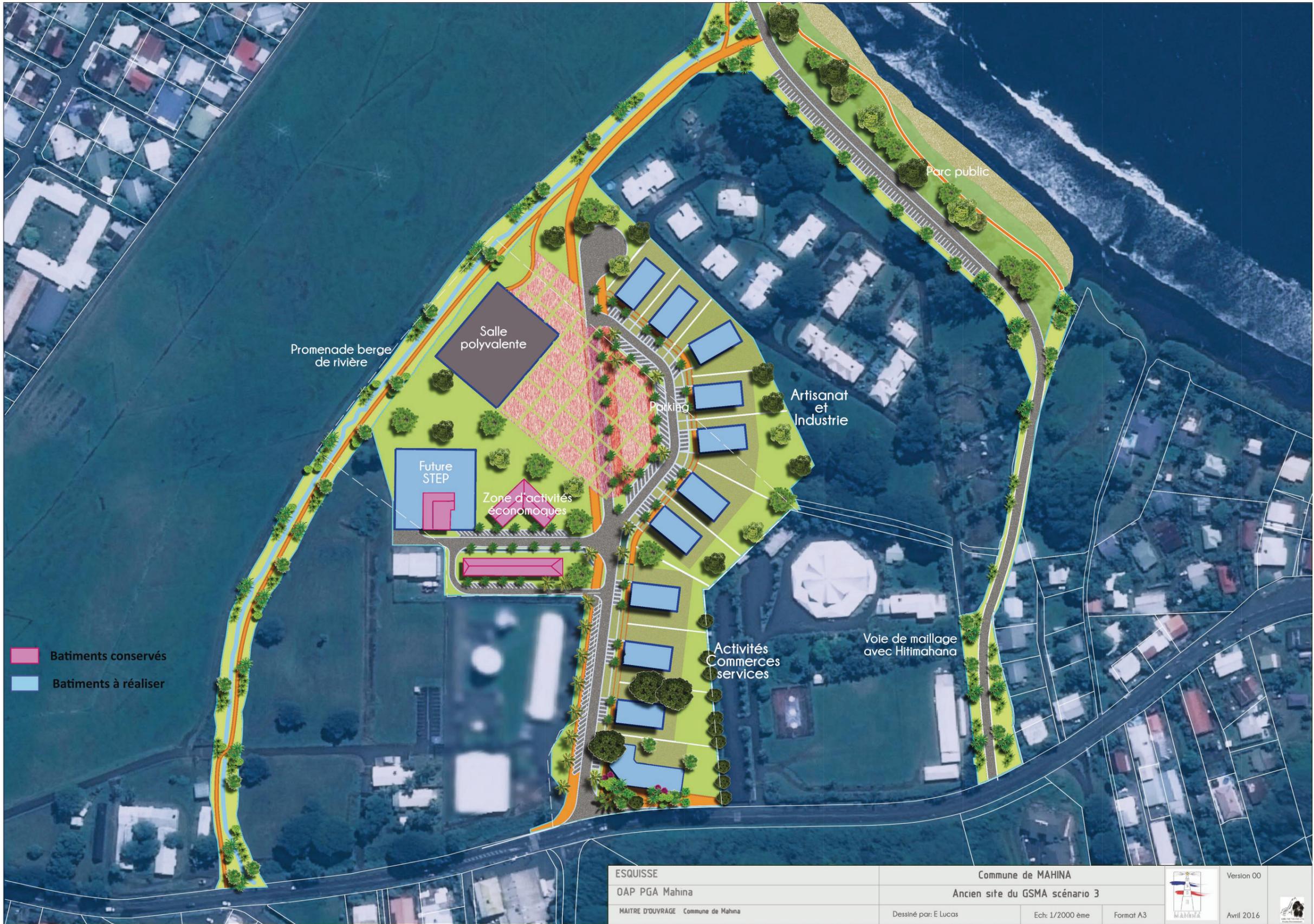
- L'entrée du site devra bénéficier d'un traitement architectural et paysager qualitatif, pour porter l'identité du site et inviter à sa fréquentation. Un espace public ouvert traité sous forme de parc atténuera l'enclavement en créant un lien avec l'environnement du site.
- La réalisation d'un équipement multifonction structurant renforcera le rôle d'espace de rencontre et de détente du nouveau projet et la mixité d'usages. Il pourra notamment accueillir des événements sportifs et culturels.
- L'inscription de la zone dans la trame viaire et bâtie existante permettra de respecter au maximum l'environnement naturel, de réutiliser au moins dans un premier temps les bâtiments existants qui sont encore fonctionnels, dans une logique de phasage du projet.
- Les constructions devront répondre à des critères de qualité environnementale, à travers la valorisation des vues et l'inscription paysagère, la réalisation d'espaces adaptés aux usages, la prise en compte des enjeux de gestion environnementale (eaux pluviales et des eaux usées, collecte et traitement des déchets, etc.), la limitation de la consommation de ressources (matériaux, énergie), la mutualisation des espaces (parkings, services, espaces publics et de détente).

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Mahina

Schéma de principe d'aménagement de la zone





- Batiments conservés
- Batiments à réaliser

ESQUISSE		Commune de MAHINA			Version 00
OAP PGA Mahina		Ancien site du GSMA scénario 3			
MAITRE D'OUVRAGE Commune de Mahina		Dessiné par: E Lucas	Ech: 1/2000 ème	Format A3	
					Avril 2016

2. Secteur Orofara

Motivation du projet

Inscrire le village de Orofara dans un projet de valorisation écotouristique
Requalifier le site historique de Orofara dans le respect des valeurs paysagères et patrimoniales de la vallée
Permettre un développement maîtrisé de l'habitat

Contexte du projet

La vallée de Orofara a été achetée en 1914 par l'administration pour devenir l'asile des lépreux. Le village organisé autour de la rivière et d'une petite allée de desserte, disposait d'une infirmerie, d'une école, d'une coopérative. Le village historique est toujours habité par quelques malades et par les familles descendantes des malades.

La végétation exubérante associée à une architecture particulière confère à la vallée une dimension patrimoniale avec des enjeux paysagers, environnementaux et culturels très forts.

Cependant l'habitat s'est densifié au cours du temps, en s'étendant par extensions plus ou moins sauvages pour répondre aux besoins d'une population en augmentation.

Au cimetière des lépreux sont enterrées toutes les personnes souffrant de la lèpre et ayant vécu au village. Sans entretien, laissé à l'abandon pendant des décennies, il s'est détérioré.

Le besoin de protection du caractère historique du site (village et cimetière), de réhabilitation des logements et de prise en compte de l'augmentation de la population, de mise en valeur des caractéristiques naturelles de la vallée imposent une intervention publique adaptée.

Dominant la vallée sur son front Est, le plateau de Orofara, dont le foncier est communal, subit aujourd'hui un développement bâti spontané. La mise en place d'un schéma d'aménagement d'ensemble permettrait de cadrer son développement futur. De nouveaux programmes de logement pourraient être envisagés en cohérence avec les besoins de logement social de la commune.

La présence d'un espace public conséquent en bord de littoral jouxtant un site majeur de pratique du surf, incite à une réflexion d'ensemble pour la création d'un aménagement récréatif et touristique. Des prolongements intéressants liés à la découverte de la montagne pourront être trouvés à travers la mise en valeur de parcours de randonnées en boucle à partir de l'entrée du village.

Objectifs du projet

Le projet vise à réhabiliter le village et la rivière de Orofara, à mettre en valeur le patrimoine historique et naturel, à créer un espace public majeur en bordure de littoral, et à encadrer le développement urbain futur du plateau de Orofara.

Principes d'aménagement

L'ensemble du secteur Orofara, c'est-à-dire la vallée, le plateau et la partie littorale font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, dans un objectif de valorisation éco-touristique : mise en valeur du paysage et des éléments naturels, réhabilitation du patrimoine, itinéraires de découverte, projets économiques liés au site, etc.

Front littoral

Sur le bord de mer, un espace public est aménagé, favorisant une mise en scène du lieu s'appuyant sur le spectacle permanent offert par les vagues et les surfeurs qui les pratiquent. Un aménagement récréatif est proposé à travers l'inscription d'un mobilier invitant à la détente, au pique-nique. La vocation nautique et sportive est confirmée par l'aménagement du site pour les surfeurs : amélioration des accès au littoral et des mises à l'eau, équipement de douches. La protection vis-à-vis du risque engendré par la houle et la montée des eaux est assurée par des aménagements adaptés à la valeur paysagère du lieu.

La route territoriale est requalifiée et paysagée. La dimension récréative et touristique est traitée par la création d'espaces piétons et cyclistes favorisant la promenade, par la sécurisation des traversées piétonnes et la création de dispositifs de réduction de la vitesse, par l'aménagement d'un arrêt de bus abrité et confortable.

Côté montagne, un espace de stationnement est aménagé pour faciliter l'accès et la fréquentation touristique.

L'entrée du village est traitée comme un point de rencontre entre les habitants du village et les usagers du site de surf. Il est traité comme un espace public qualifié favorisant les pratiques sociales. Un arrêt structurant de transports en commun est aménagé sur le site, à destination des habitants, des usagers et des touristes.

Un bâtiment de type fare pote est prévu. Il est un lieu ouvert, qui peut accueillir une diversité d'usages en lien avec le projet écotouristique et culturel : lieu de vente des produits de la vallée (artisanat, agriculture) ou d'autres activités économiques en lien avec le projet (location de surf, snack, etc.).

Vallée de Orofara

Le programme de réhabilitation des habitations du village de Orofara doit permettre de maintenir sur place la population actuelle. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans des densités et des formes architecturales cohérentes et respectueuses des habitations traditionnelles et du paysage du village. Le renforcement du caractère végétal du village sera recherché.

La voirie d'accès bénéficiera d'un traitement paysager qui permettra de redonner son cachet historique au village. Elle sera destinée uniquement à la desserte des habitations, et la vitesse y sera limitée par des aménagements adaptés.

La rivière est un élément majeur du paysage de la vallée. Sa protection et sa mise en valeur s'appuieront sur un aménagement permettant de stabiliser les berges, de réduire les risques d'inondation tout en conservant son aspect naturel et sa vocation de couloir écologique.

Des espaces agricoles pourront être développés en fond de vallée, en complément de l'habitat.

Des itinéraires de randonnée seront aménagés le long de la rivière vers le fond de vallée (cascade) et vers les plateaux.

Le cimetière des lépreux sera réhabilité dans le cadre d'actions ne remettant pas en cause son caractère patrimonial. La stabilisation des talus et la gestion des eaux pluviales sont indispensables pour éviter la poursuite de sa détérioration. Sa situation en surplomb de la vallée et de la mer constitue un point d'appui de sa mise en valeur. L'ancien chemin du cimetière constitue un accès privilégié encore exploitable.

Les possibilités de valorisation des éléments symboliques forts relatifs à l'histoire du village (parloir au-dessus de la rivière, perspectives sur la mer, tyroliennes permettant les échanges de produits, caractéristiques architecturales historiques du site, etc.) devront être systématiquement étudiées.

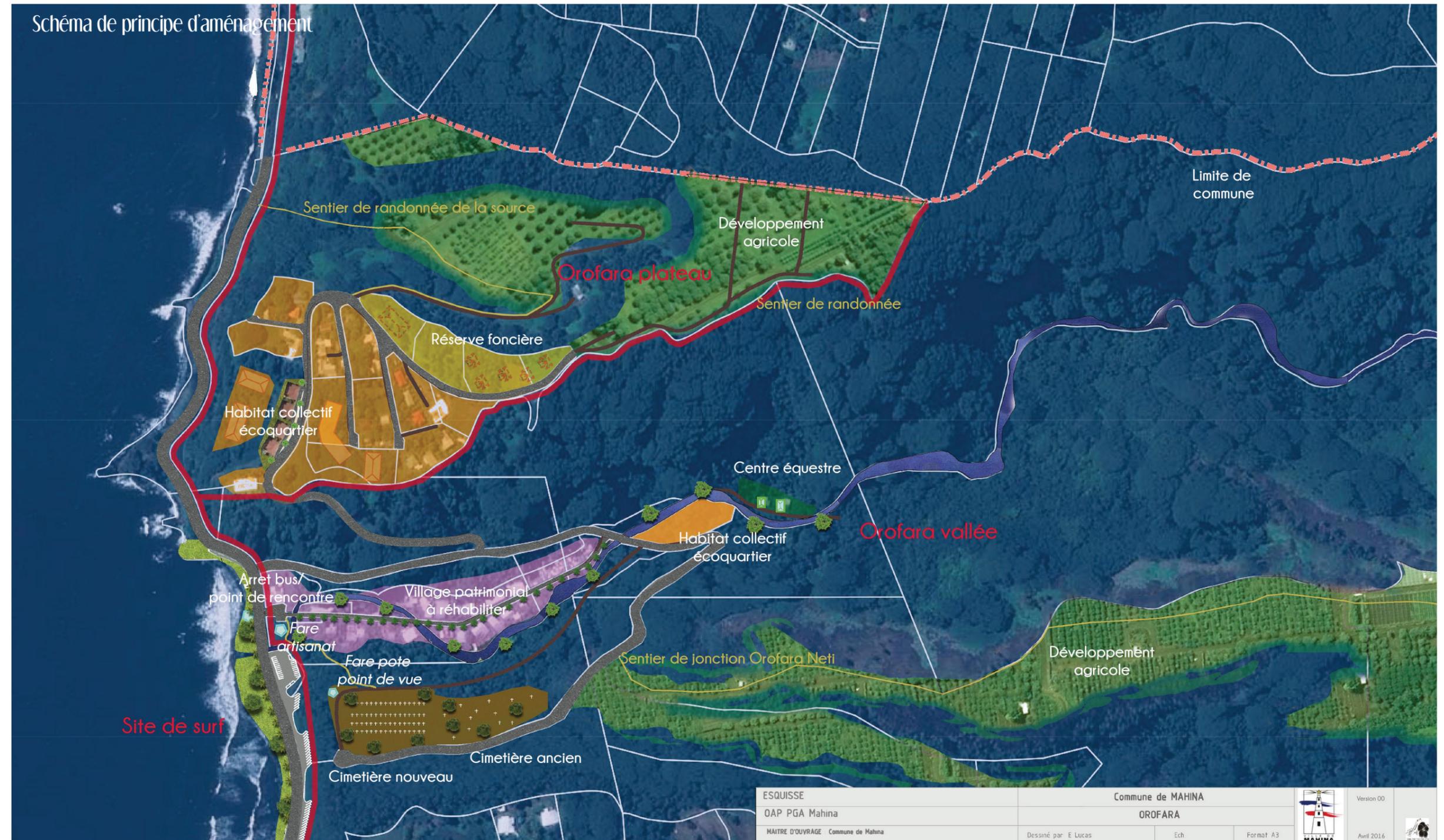
Plateau de Orofara

L'objectif recherché est de maîtriser la consommation d'espaces bâtis, au profit des espaces agricoles et naturels.

La recherche d'une optimisation de l'occupation du sol implique d'autoriser plus de densité sur les espaces les plus favorables à l'habitat. Les emprises foncières plus difficiles d'accès ou soumises à des contraintes topographiques (pentes, risques) seront valorisées pour d'autres usages (agriculture, promenade, etc.). De nouvelles opérations de logement social ou intermédiaire pourront être programmées sur les emprises publiques.

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Mahina / Ministère du logement / Ministère de l'équipement / Ministère de la culture et de l'environnement / Ministère du tourisme



3. Site touristique de la Pointe Vénus

Motivation du projet

Favoriser le rayonnement touristique du site historique et culturel de la Pointe Vénus
Renforcer sa vocation d'espace public de référence et d'espace événementiel

Contexte du projet

Le site de la Pointe Vénus est identifié comme un site touristique et récréatif majeur, en raison de sa dimension historique au regard de l'histoire européenne et pré-européenne, de son environnement exceptionnel, et de sa plage de sable noir qui en fait un lieu privilégié de loisirs pour les résidents de l'agglomération.

Ce site très attractif peine à pouvoir répondre à l'ensemble des sollicitations dont il fait l'objet, en raison :

- de la cohabitation de nombreuses fonctions et activités, provoquant des conflits d'usage
- d'un manque d'optimisation du site, avec des fonctions peu lisibles, des parcours peu qualifiés
- d'une offre de stationnement peu organisée qui limite la capacité d'accueil du site

Par ailleurs, un programme d'aménagement a été mis en place depuis 2013 pour répondre à des enjeux de vieillissement de certains équipements du site. Plusieurs projets ont été réalisés ou sont prévus sur le site, à courte et moyenne échéance, pour améliorer les conditions d'accueil du public :

- Amélioration de l'accès et du stationnement : aménagement de cheminements, réaménagement des parkings, aire de stationnement des deux-roues, etc.
- Création d'un bâtiment de type fare pote en 2015 et reconstruction du fare artisanat en 2016.

Aujourd'hui, en raison de l'importance majeure du site pour l'attractivité et le rayonnement de la commune, mais également pour les habitants de Mahina, il apparaît indispensable d'avoir une vision du développement du site à long terme, permettant de prévoir les aménagements en garantissant une cohérence d'ensemble.

Objectifs du projet

L'objectif est de créer un aménagement paysager qui mette en valeur les fonctions majeures du site tout en invitant à sa fréquentation et sa découverte. Il s'agit également de limiter l'impact de la houle sur les futurs aménagements, à travers une conception favorisant la résilience du site.

Principes d'aménagement

Le site doit faire l'objet d'un aménagement paysager qui conforte son caractère et son identité. Les enjeux liés à l'exposition à la houle imposent d'avoir une réflexion particulière sur le traitement du bord de mer, notamment au niveau des secteurs les plus artificialisés qui sont aujourd'hui le plus soumis à l'érosion.

- Activités nautiques liées à la mer

L'activité pêche déjà présente sur le site doit être maintenue et valorisée comme un élément de l'identité du site. Le fare associatif pourra prendre la forme d'un Club House convivial et ouvert sur son environnement. La mise en place d'un point d'accueil des excursionnistes pourra être aménagée au niveau du quai, afin de favoriser le développement de prestations touristiques de type sorties motu Ana ana, baleines, grottes du Taharaa, aire marine protégée, etc.

L'embouchure de la rivière, où sont stationnées les pirogues de pêche, est un élément de paysage structurant. Elle devra être conservée naturelle et confortée par des aménagements complémentaires à proximité : point de vue sur le site, signalétique dédiée, infrastructures supplémentaires pour le stationnement des pirogues.

- Site d'histoire et de mémoire

Le phare et les monuments de la Pointe Vénus font partie des sites culturels et naturels incontournables visités par la plupart des touristes de passage à Tahiti.

Le profil et l'ambiance naturelle du site fait partie de sa qualité et doit être conservé. Les monuments doivent faire l'objet d'une valorisation dans le cadre d'un parcours de découverte favorisant la mise en scène des lieux.

Le fare artisanat, qui doit être reconstruit, devra conserver une architecture traditionnelle facilitant son intégration paysagère, et devra être positionné pour inciter à sa fréquentation. Sa conception devra être adaptée aux usages et besoins des artisans : accueil des clients, exposition des produits, sécurité du stockage, protection vis-à-vis de la houle, intégration paysagère et fonctionnelle...

- Activités de restauration

Ces activités sont le complément naturel d'un site récréatif et de loisirs. Les attentes concernent principalement l'aménagement d'espaces pour faire du feu et l'implantation d'un ou de snacks / restaurants, gérés par des associations pour éviter une appropriation unique.

- Accès, desserte et stationnement

L'optimisation du site nécessite une réorganisation de la circulation et des parkings. Les différents types d'usages doivent être pris en considération pour limiter les conflits : stationnement des bus, stationnement des usagers de la plage, espace de stationnement pour les pêcheurs / remorques, etc. Des mesures spécifiques pour le stationnement lors d'événements doivent être prévues : stationnement extérieur au site et desserte par une navette bus.

Un cheminement piéton qualifié doit permettre de desservir l'ensemble des points forts du site, et offrir des perspectives et points de vue sur la mer.

- Parc public / esplanade

Un grand espace libre doit être réservé au cœur du site pour permettre l'accueil de manifestations culturelles ou sportives, et l'implantation d'une scène.

Maîtrise d'ouvrage

Ministère du tourisme

Schéma de principe d'aménagement





4. Quartier Atima

Motivation du projet

Conforter le quartier de Atima comme pôle d'habitat et d'équipements publics

Contexte du projet

Le quartier Atima est identifié comme prioritaire dans le cadre du Contrat de Ville de l'Agglomération, en raison de la sur-occupation des logements sociaux et de problématiques sociales. Il bénéficie néanmoins de nombreux atouts :

- Situation à proximité immédiate du centre-ville, sur les premières hauteurs de la commune
- Présence d'un pôle d'équipements publics structurant composé du lycée professionnel qui fait l'objet d'un projet de restructuration et de développement
- Réserves foncières publiques conséquentes qui permettent d'envisager une diversification et une augmentation de l'offre d'habitat
- Equipement en station d'épuration sur laquelle pourraient éventuellement être raccordées une partie des futures constructions

Ce secteur apparaît ainsi stratégique pour le développement urbain de la commune.

Objectifs du projet

L'objectif du projet est de renforcer le niveau d'équipement de la commune et d'augmenter l'offre de logements, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de donner une cohérence aux différents projets portés par les partenaires de la commune, pour favoriser une dynamisation urbaine et sociale du quartier.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont conçus pour favoriser l'intégration environnementale du projet, à travers les principes d'éco quartier et d'insertion paysagère des projets. Les orientations principales sont les suivantes :

- Intégration au site avec un principe d'adaptation des aménagements au relief naturel, de limitation des terrassements, de valorisation des points de vue et du paysage
- Valorisation des déplacements doux et des transports en commun à l'intérieur du quartier
- Réalisation de type éco quartier, intégrant des objectifs environnementaux ambitieux (gestion de l'eau, gestion des déchets, consommation d'énergie, éco matériaux, etc.)

Le pôle d'équipements public fait l'objet d'une restructuration s'inscrivant dans le projet de renforcement de l'offre d'équipements sportifs de la commune. Le projet consiste notamment à réaménager et optimiser le site sportif existant, en réhabilitant si besoin les installations, en créant un parcours BMX aux normes pour des compétitions internationales et des salles de sports (arts martiaux, squash, tennis de table, boxe, musculation), en aménageant une esplanade permettant de mettre en valeur le point de vue.

Maîtrise d'ouvrage

Ministère du logement / Ministère de la jeunesse et des sports

Schéma de principe d'aménagement





ESQUISSE	Commune de MAHINA		
OAP PGA Mahina	ATIMA		
MAITRE D'OUVRAGE Commune de Mahina	Dessiné par E Lucas	Ech. 1/3000	Format: A3
			Version 01 Scénario B 22.02.2016

5. Domaine Amoe

Motivation du projet

Créer un éco-quartier dans un secteur stratégique pour le renforcement de l'offre de logements

Contexte du projet

Le domaine Amoe est une vaste emprise publique appartenant à la SAGEP et au pays qui est identifiée comme un secteur stratégique pour le renforcement de l'offre de logements. En regard de sa morphologie, le domaine se prête à un aménagement d'ensemble, mais apparaît relativement contraint en raison du relief accidenté.

Objectifs du projet

L'objectif est de diversifier et augmenter l'offre de logements de la commune, dans le cadre d'un projet d'ensemble respectant le cadre naturel et paysager du domaine.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont conçus pour favoriser l'intégration environnementale du projet, à travers les principes d'éco quartier et d'insertion paysagère des projets. Les orientations principales sont les suivantes :

- Intégration au site avec un principe d'adaptation des aménagements au relief naturel, de limitation des terrassements, de valorisation des points de vue et du paysage
- Valorisation des déplacements doux et des transports en commun à l'intérieur du quartier
- Réalisation de type éco quartier, intégrant des objectifs environnementaux ambitieux (gestion de l'eau, gestion des déchets, consommation d'énergie, éco matériaux, etc.)

En fonction des contraintes de topographie et d'accès, des projets différenciés sont envisagés :

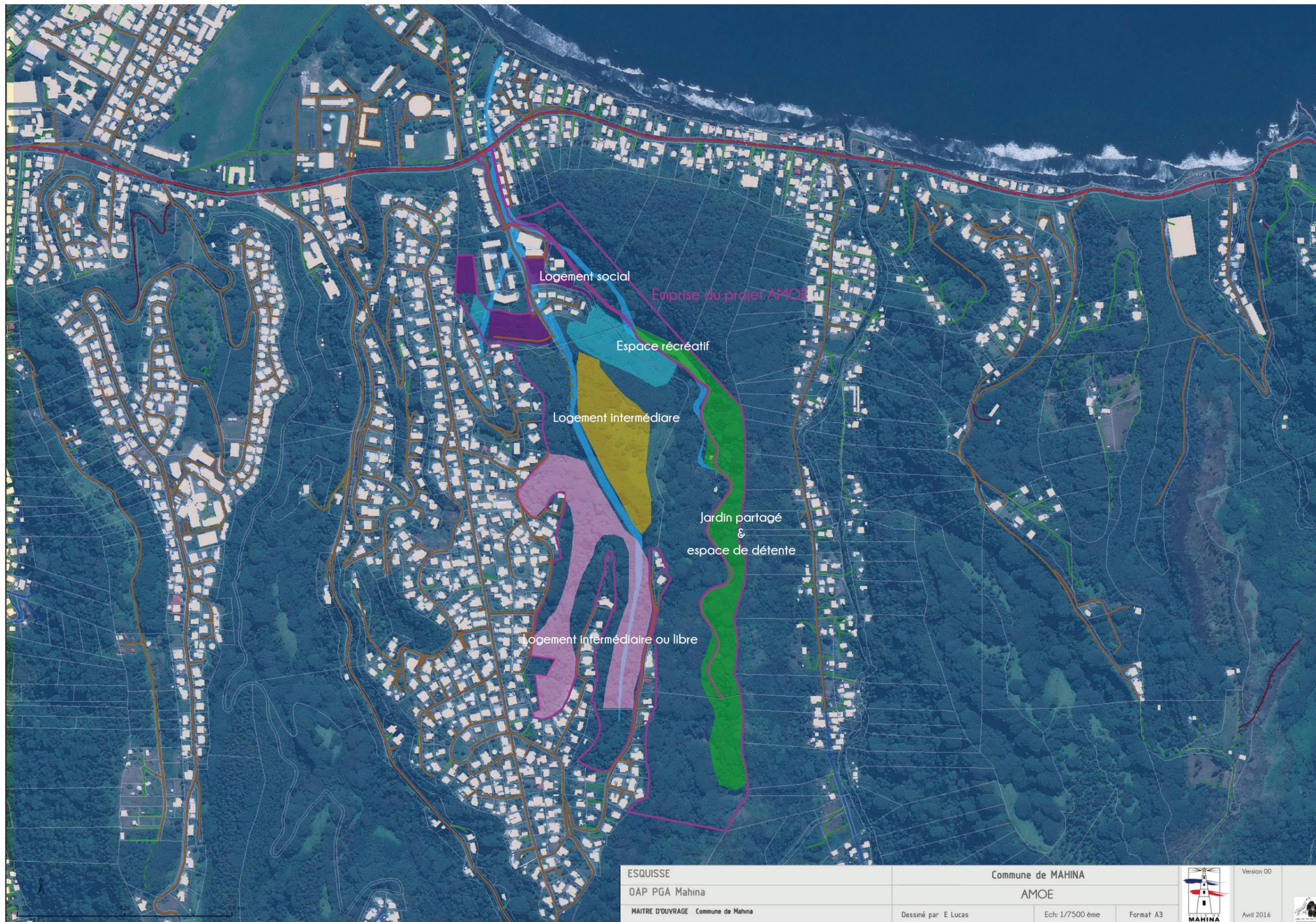
- Réalisation de logements collectifs sur les emprises les mieux situées, à mi-hauteur et faciles d'accès
- Réalisation de logements individuels dans les secteurs plus contraints, avec une forte préoccupation d'insertion paysagère
- Création d'un équipement polyvalent permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants du secteur
- Valorisation des espaces les plus contraints à des fins récréatives ou agricoles

Maîtrise d'ouvrage

Ministère du logement / Ministère de la jeunesse et des sports

Schéma de principe d'aménagement





ESQUISSE		Commune de MAHINA		Version 00
OAP PGA Mahina		AMOE		
MAITRE D'OUVRAGE Commune de Mahina		Dessiné par E Lucas	Ech: 1/7500 ème	Format A3
				Avril 2016

6. Centre-Ville

Motivation du projet

Dynamiser le centre ville de Mahina et renforcer sa dimension de lieu de vie attractif et convivial

Contexte du projet

Le secteur de la RT2, notamment au niveau du carrefour avec la Pointe Vénus, concentre l'offre de commerces et de services et forme ainsi la principale polarité de Mahina. Toutefois, la vocation d'axe de transit de la RT2 et le manque de lisibilité des espaces publics sont un frein à la fréquentation et à l'animation du centre.

D'une façon générale, la plaine de Mahina souffre d'un vieillissement du parc de logement, d'un manque de qualité des espaces public, d'un déficit de voiries et de réseaux.

La mise en place d'un franchissement entre les deux plaines est un projet de longue date. Ce franchissement doit favoriser les déplacements de proximité et dynamiser les équipements, commerces et services mais peine à aboutir.

Objectifs du projet

La commune souhaite renforcer son attractivité économique, touristique et résidentielle. La plaine littorale, qui concentre les habitants de la commune, doit faire l'objet des efforts les plus importants dans le domaine de l'habitat et des équipements, de la structuration des voiries et réseaux, de la requalification des espaces publics et de la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel et culturels.

Principes d'aménagement

Les efforts d'investissement concernent plusieurs thématiques. Les projets les plus importants font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique comme Hitimahana, la Pointe Vénus ou le site du CRSD. Ces projets sont essentiels pour donner à Mahina une nouvelle dimension économique et touristique et apporter de la mixité urbaine et sociale.

HABITAT ET CADRE DE VIE

Outre Fareroi et Hitimahana, plusieurs quartiers de la plaine se caractérisent par un habitat dégradé et un sous-équipement en voirie et réseaux qui est source d'insalubrité (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale liées à l'habitat).

– Entrée de la Pointe Vénus

Ce secteur central de la commune doit pouvoir accueillir de nouvelles constructions. Celles-ci pourront être des immeubles de plusieurs étages, accueillant des vocations mixtes associant des commerces, des bureaux et des logements.

Ces nouvelles constructions pourront s'implanter autour d'une place ouverte sur la Tuauru, qui constituera un nouvel espace public, point de départ de liaisons piétonnes et de passerelles favorisant les franchissements de la rivière.

La constitution de ce nouvel espace d'animation urbaine favorisera l'installation d'activités (restaurants, petits commerces...) qui animeront le centre-ville.

– Site de l'ancienne mairie

Le secteur de l'ancienne mairie offre un potentiel majeur pour la création d'un espace de loisirs en prolongement de l'école Amatahiapo. Le projet vise à mettre en valeur un littoral bien préservé à cet endroit, à améliorer l'habitat et protéger la population des risques naturels, à créer un accès public à la mer et des stationnements favorisant la fréquentation du site. De nouveaux logements sociaux pourraient également être construits dans le périmètre du projet. Une concertation étroite avec la paroisse, propriétaire des parcelles limitrophes, devra être engagée pour préciser le projet. Elle souhaite également valoriser ses emprises et sera un partenaire privilégié.

– Ecole de Nuutere

L'école de Nuutere doit faire l'objet d'une réhabilitation. Le projet offre l'opportunité de repenser l'organisation de l'offre scolaire de Mahina. En effet, la commune a connu une forte baisse d'effectifs depuis 10 ans. De plus, l'école Fare Vaa'a est excentrée et exposée aux risques de submersion marine. Aussi, il est envisagé de redistribuer les effectifs de l'école Fare Vaa'a dans les deux écoles de Nuutere et Amatahiapo. Le nouveau pôle scolaire sera ainsi plus accessible, pourra être utilisé comme lieu refuge en cas d'événement climatique, et participera à dynamiser le centre ville.

– Titine

Le quartier Titine se caractérise par un enclavement et des difficultés d'évacuation des eaux pluviales, source d'insalubrité publique. La création de voiries et l'équipement en réseau sont prioritaires, et devront s'accompagner d'une action d'amélioration du cadre de vie et de l'environnement (action sur l'habitat dégradé, mise en valeur et protection du littoral et de la source).

VOIRIES ET RESEAUX

La pointe Vénus est un ancien marécage qui subit des difficultés d'évacuation des eaux pluviales lors des fortes pluies. Les eaux stagnantes sont source d'insalubrité et provoquent un enclavement des quartiers. L'amélioration de la gestion des eaux de pluie suppose préserver l'écoulement naturel des ruisseaux et de la Tuauru, et de créer ou requalifier les voiries reliées en elle et qui pourront être équipées de caniveaux. La création de ponts et passerelles sur la Tuauru participera à désenclaver la Pointe Vénus et relier le futur pôle récréatif de Hitimahana, à créer des itinéraires alternatifs à la RT2 pour relier les équipements entre eux.

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Mahina / Ministère du logement / Ministère de l'équipement / Ministère de la culture et de l'environnement / Ministère du tourisme

Schéma de principe d'aménagement





7. Terrain Potaa

Motivation du projet

Réaliser un équipement public complémentaire des programmes de logements prévus dans ce secteur

Contexte du projet

Le secteur de Potaa fait l'objet d'un développement urbain récent. Un projet de nouveau lotissement (logements intermédiaires) sur des emprises foncières appartenant à la Caisse de Prévoyance Sociale est en cours d'étude, et devrait renforcer l'offre de logement à court ou moyen terme.

Dans ce secteur, la commune est propriétaire d'un terrain de 3,5 hectares organisés en plateaux, sur les hauteurs, et offrant des perspectives panoramiques sur la Pointe Vénus.

Le terrain est une ancienne décharge, qui a accueilli pendant plus de deux décennies les déchets de tous ordres apportés par les particuliers et recueillis par les services de la ville. Le terrain désaffecté depuis 2006 a été reprofilé, le massif de déchets a été remodelé à travers des enfouissements et l'apport de terre végétale. Le terrassement entrepris a formé plusieurs plateaux pour assurer la stabilité des pentes.

Objectifs du projet

Concernant le terrain communal, l'objectif du projet est de proposer un aménagement compatible avec les contraintes identifiées. Les possibilités d'aménagement à long terme dépendent de l'identification des contraintes de stabilité des sols et de pollution.

Le projet de lotissement s'inscrit dans les orientations communales en matière d'habitat. Il participera à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements notamment social sur la commune.

Principes d'aménagement

Le terrain communal, du fait de sa situation en hauteur, est identifié comme zone de repli en cas de tsunami. Dans le cadre de cette vocation stratégique, la municipalité souhaite équiper le site (sanitaires, espaces couverts) pour permettre d'accueillir la population lors d'alertes.

Cet espace composé d'une succession de plateaux pourrait à long terme être aménagé en parc public, support de pratiques sportives et de loisirs : l'aménagement d'un parcours de santé peut y être envisagé, tout comme l'aménagement d'un belvédère, d'un boulodrome, d'une aire de pique-nique, etc. Cette vocation suppose d'identifier en amont les contraintes liées à la décharge.

La dimension du site permet par ailleurs de créer une pépinière municipale (plantations ornementales) permettant d'alimenter les services techniques dans l'effort d'embellissement du territoire défini dans le plan de végétalisation de la ville. Cette pépinière devra être aménagée hors sol du fait des contraintes liées à la décharge.

Les projets de valorisation du site supposent de réaliser rapidement un diagnostic des contraintes (pollutions, stabilité des sols, ...) générées par les dépôts enfouis de l'ancienne décharge, et d'estimer les coûts de réhabilitation de l'ancienne décharge.

Le projet de lotissement nécessite de créer de nouvelles voiries et d'élargir les voiries existantes. Le lotissement devra prévoir une voie de desserte en boucle connectée à la voirie principale. De nouveaux équipements publics seront éventuellement nécessaires et pourront être créés dans l'emprise du projet ou sur les terrains publics situés à proximité. Sur les parties les plus basses de l'emprise du projet, des programmes collectifs de logements social devront être favorisés.

Des points de regroupement des déchets devront être créés en entrée de lotissement pour faciliter la collecte par la commune.

Maîtrise d'ouvrage

Ministère du logement / Commune de Mahina / Caisse de Prévoyance Sociale

Schéma de principe d'aménagement





ESQUISSE	Commune de MAHINA		Version 00
OAP PGA Mahina	POTAA		
MAITRE D'OUVRAGE Commune de Mahina	Dessiné par : E Lucas	Format A3	Avril 2016

8. Site des Services Techniques

Motivation du projet

Requalifier le site du parc à matériel en prenant en compte les contraintes liés au site : contraintes de sécurité, contraintes techniques, contraintes environnementales et paysagères

Contexte du projet

Le terrain d'implantation d'environ 4,5 hectares occupe une petite vallée encaissée, séparée de la route de Supermahina par une rivière qui borde le terrain. La commune, propriétaire de l'ensemble, ne mobilise que la partie basse.

Le projet souhaité par la commune de reconstruire le hangar à matériel est l'occasion de penser plus globalement l'aménagement, en reformulant un fonctionnement optimal permettant d'y regrouper les activités des services techniques de la commune (pôle déchets notamment).

Le terrain est contraint sur le plan des risques d'inondation et d'éboulement (PPR rouge), ce qui implique une réflexion d'ensemble.

- Le parc à matériel s'inscrit en rive gauche et dans la partie basse d'une rivière dont la qualité paysagère doit permettre de valoriser cette portion de vallée.
- Plusieurs familles occupent sans titre des habitations situées en amont du parc à matériel.
- Un dispensaire est implanté à l'entrée du site, dans une confusion d'usages qui doit bientôt être réglée par son déplacement dans le secteur de la Pointe Vénus (projet de centre médico-social). Ce transfert de fonctions libère les bâtiments qui pourront ainsi être réinvestis et offerts aux services techniques de la Ville (bureaux, ...).

Objectifs du projet

L'objectif est de définir un programme d'aménagement d'ensemble permettant de créer un pôle technique et un pôle déchets adaptés aux besoins de la commune. Il s'agit également de définir des contraintes environnementales et paysagères permettant la mise en valeur de la vallée et la création d'espaces de détente.

Principes d'aménagement

Les bâtiments composant le parc à matériel apparaissent vétustes, voire dangereux pour certains d'entre eux et nécessitant une reconstruction d'ensemble.

Le projet d'aménagement prévoit la reconstruction du hangar au même endroit, avec gestion des hydrocarbures et récupération des eaux de nettoyage des bennes.

Un réservoir d'eau de 300 m³ doit permettre de répondre aux besoins d'eau destinée au lavage des véhicules.

Concernant les déchets, un quai de transfert présent sur le site permet un premier tri des déchets ménagers produits.

La structuration d'un « pôle déchets » apparaît pertinente au regard des volumes traités. Schématiquement, dans une logique de recueil, de tri et de valorisation des déchets, ce « pôle déchets » devrait intégrer à minima:

- Un quai de transfert des déchets ménagers
- Une « déchetterie » - ressourcerie (lieu de collecte d'objets et matériaux en vue d'une valorisation par un réemploi ou un recyclage)
- Une zone de compostage des déchets verts

Le reste de l'emprise communal peut faire l'objet d'une valorisation agricole et paysagère :

- Valorisation paysagère et culturelle de la rivière
- Petits jardins partagés / secteur agricole en fond de vallée en cohérence avec la valeur écologique de la vallée (rivière, talus)
- Liaison avec la route de Supermahina ou/et l'ancienne route de Mahinarama permettant des bouclages et des circuits de découvertes.

Le relogement ex-situ des occupants sans titre doit s'accompagner d'une proposition de maintien sur place de leur activité vivrière.

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Mahina

Schéma de principe d'aménagement

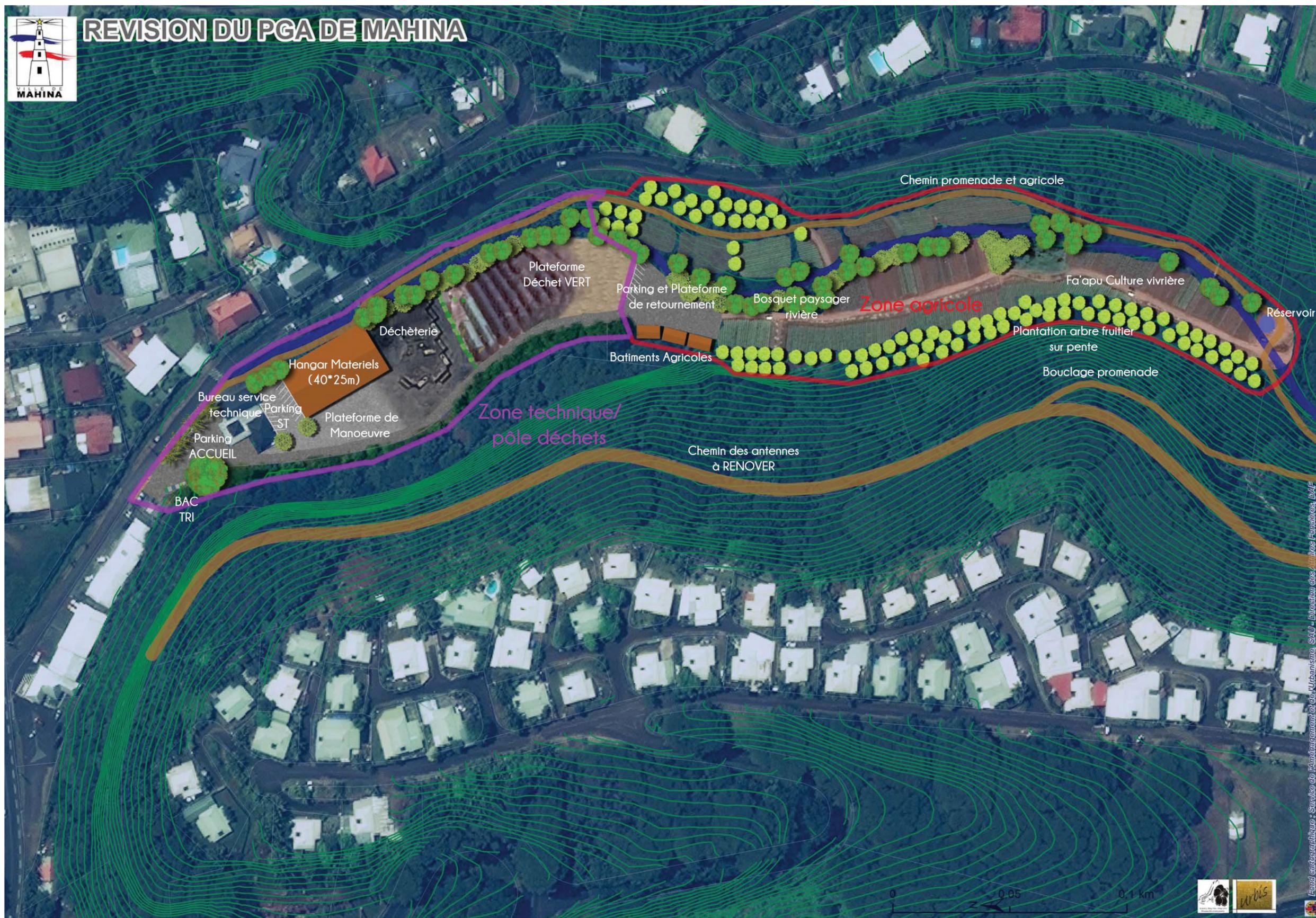


Avant

Après



REVISION DU PGA DE MAHINA



Fond cartographique : Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme SAU - Direction des Affaires Foncières, DAF

9. Hitimahana - TDF

Motivation du projet

Faire d'un site stratégique pour les sports nautique un pôle récréatif et touristique attractif à l'échelle de l'agglomération

Aménager un parc public sur un large linéaire de littoral

Contexte du projet

Le site de Hitimahana est un des rares lieux de l'agglomération qui permette d'accéder librement à la mer pour la pratique d'activités nautiques, en raison de son caractère naturel et de l'absence d'urbanisation d'une large partie de l'emprise. Son caractère venteux en fait un point de départ privilégié pour les amateurs de sports de glisse et sports tractés (paddle, kite-surf, etc.).

Le site est également particulièrement intéressant en raison de ses caractéristiques naturelles et de son histoire qui témoigne de sa richesse patrimoniale.

Le terrain est composé de plusieurs emprises publiques (OPH, Commune, Etat et domaine public maritime) qui représentent un total d'environ 3 hectares.

Une emprise de plus de 7 hectares appartenant à TDF située en bord de mer dans le prolongement de Hitimahana est actuellement en vente et offre l'opportunité d'une opération d'aménagement d'ensemble, exprimant le projet urbain souhaité par la commune, et dont l'objet pourra être :

- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- D'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De participer à la politique locale de l'habitat ;
- De sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine et espaces naturels.

Plus précisément, le site est situé au cœur de la commune et dispose au total d'un linéaire de littoral de plus de 650 m. Il est partiellement occupé par un quartier d'habitat spontané.

Le relogement des familles est jugé prioritaire en raison :

- De l'exposition des habitants aux risques naturels, particulièrement au niveau de l'embouchure, et de la relative « privatisation du littoral »
- Et de l'opportunité de réalisation d'un projet d'aménagement récréatif et touristique qui participerait fortement à la redynamisation sociale et à la valorisation économique et urbaine du quartier tout en qualifiant l'ensemble de la commune au plan touristique.

L'environnement immédiat du site doit également être pris en compte en matière d'organisation, d'équipement, de mise en valeur de l'environnement :

- Désenclavement du quartier,
- Requalification des copropriétés dégradées situées à proximité,
- Mise en valeur de la rivière et de la mer,
- Requalification des équipements et espaces publics, etc.

Objectifs du projet

Les objectifs du projet d'aménagement sont les suivants :

- Mettre en valeur le littoral sur une largeur conséquente, pour offrir à la population de la commune mais aussi aux habitants de l'agglomération et aux touristes un espace de liberté privilégié sous la forme d'un parc public bordant la plage,
- Développer des activités économiques, sportives et touristiques liées au site, pour animer le front de mer en complémentarité de l'espace public (hébergement, restauration, activités et prestations touristiques, nautiques et de loisirs, etc.),
- Valoriser le patrimoine naturel, culturel et patrimonial en s'appuyant sur la culture traditionnelle polynésienne (sports traditionnels et pêche), sur l'histoire du site (villa Martin et passé agricole) et sur les éléments naturels structurants (arbres, littoral naturel, rivière et son embouchure),
- Programmer une nouvelle offre de logement sur la partie arrière du site pour répondre en partie aux besoins importants identifiés par le diagnostic.

Principes d'aménagement

Zone littorale

L'ensemble du littoral est valorisé en parc public, sur une largeur de près de 50 m, comprenant la plage, le haut de plage et une large bande arborée. La plage est laissée naturelle, tandis que la partie située au-dessus du haut de plage est plantée et paysagée. Elle est traitée en espace public destiné à la promenade et à la détente, permettant un accès facile à la mer notamment pour les sports nautiques. Des espaces sportifs, des terrains de pétanque, des espaces de stationnement des pirogues de pêche, des hobbies cat et des vaa'a sont disposés sur des emplacements spécifiques.

Pôle d'activités de loisirs

En arrière de la voie littorale, des petits fare pourront accueillir diverses activités liées au site et qui participeront à son animation : Snacks, buvettes ou restaurants, location de paddles et kayacs, de vélos, école de voile, vente de produits locaux et d'artisanat, etc.

Culture et patrimoine

La villa Martin, édifice historique aujourd'hui en ruine, fait partie des éléments d'identité forte du site, et à ce titre pourrait être réhabilitée. Cette réhabilitation pourrait être pensée à travers la réalisation d'un équipement touristique attractif à l'échelle de Tahiti.

Il pourrait comporter comme initialement un édifice principal et ses annexes, et accueillir plusieurs éléments de programme :

- Ecomusée, salles d'exposition, restaurant
- Atelier de fabrication de pirogues
- Bâtiment technique destiné aux pêcheurs
- Hôtel de petite capacité (quelques chambres) offrant un hébergement « de charme » dans l'enceinte du camping

A proximité de l'embouchure de la Tuauru, un équipement culturel dédié aux sports et à la culture traditionnelle permettra d'accueillir des événements de type Heiva.

Il pourra se composer d'un fare traditionnel ouvert prolongé d'un espace scénique et entouré d'un petit théâtre de verdure destiné à l'accueil des spectateurs.

Hébergement touristique

Un camping est prévu face au Motu Martin. Il pourrait être composé de bungalows offrant un hébergement en chambre ou en dortoir, implantés dans un grand parc arboré permettant aux campeurs de s'installer dans de bonnes conditions de confort. L'annexe de la Villa Martin proposera quelques chambres d'un standing supérieur.

Le Hitimahana Beach Club, ancien haut lieu festif de l'agglomération, pourrait être recréé comme point névralgique des activités nautiques (kite, paddle).

Logements sociaux et logement intermédiaires

Sur la partie arrière du site, des programmes de logement sont prévus. Ils devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- S'inscrire dans la démarche des éco-quartiers : faible consommation énergétique, incitation à l'utilisation de transports propres, récupération des eaux pluviales, limitation de la production de déchets, recherche d'un maintien des arbres et espaces verts, réflexion sur les matériaux de construction et le chantier (éco matériaux, gestion du chantier, etc.)
- Tenir compte de l'exposition du site à un aléa d'inondation lié à la situation basse du site (pilotis, limitation de l'imperméabilisation du sol, valorisation des rez-de-chaussée en parking, etc.)
- Prévoir des espaces publics et espaces de convivialité plus particulièrement dédiés aux habitants du quartier.

Maitrise d'ouvrage

Commune de Mahina / Ministère du logement / Ministère de l'environnement / Ministère de l'équipement / Ministère du tourisme / Ministère de la jeunesse et des sports

Schéma de principe d'aménagement





- 1 Hébergement touristique - Fare sur pilots
Camping - Dortoirs - Bungalows
- 2 Villa Martin et annexes
Ecomusée - Salles d'exposition
Atelier de fabrication dédié à la navigation traditionnelle
Ateliers et stockage de bateaux
- 3 Plage et parc public
Promenade, parcours santé, aires de détente
- 4 Théâtre de plein air
Esplanade dédiée aux arts traditionnels
- 5 Activités économiques - R+1
Commerces - Ateliers relai - Bureaux
- 6 Activités économiques liées au tourisme et aux loisirs - Fare sur pilots
Ecole de voile - Réparation / location de voiles, de paddles, de vélos - Snacks et / ou buvettes - Salle de fitness, etc.
- 7 Centre équestre et ranch - R+2
Activités équestres et logements
- 8 Logements libres - R+2
Bâtiments de 10 à 20 logements
- 9 Logements intermédiaires - R+2
Bâtiments de 10 à 20 logements
- 10 Aire de jeux pour enfants
- 11 Terrain de jeux
- 12 Hitimahana Beach Club - Restaurant

- Hébergement touristique
- Installation TDF maintenue
- Bâtiments publics
- Activités économiques
- Logement intermédiaire
- Logement libre
- Activités tourisme / loisirs

Plan d'organisation du quartier

OAP PGA Mahina

MAITRE D'OUVRAGE Commune de Mahina

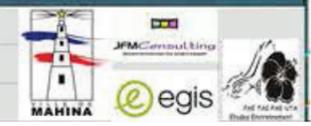
Commune de MAHINA

Site de TDF HITIMAHANA

Élaboré par: J. L. L...

1 / 2000ème

Format A3



10. Site du Tahara'a

Motivation du projet

Proposer des mesures de protection et de mise en valeur du site du Tahara'a

Contexte du projet

Le site du Tahara'a, d'une emprise de 15 hectares, est particulièrement important sur le plan paysager, patrimonial et écologique. Sa situation géographique, son histoire, ses falaises et son environnement naturel le rendent particulièrement stratégique pour le développement de Tahiti.

Il constitue une curiosité géologique qui raconte l'histoire de la formation de Tahiti, en raison des structures formées par l'action de la mer sur de la lave en fusion, et de la présence de nombreuses grottes creusées par les vagues.

L'édification de l'hôtel et de sa piscine en 1967 s'est accompagnée d'une forte fréquentation par les polynésiens jusqu'à sa fermeture en 1998 et sa lente détérioration.

Aujourd'hui, le site demeure un point d'arrêt incontournable des tours touristiques de l'île depuis l'aménagement du belvédère en 2013.

L'ancien hôtel fait régulièrement l'objet de projets ambitieux qui n'ont pour le moment pas pu se concrétiser.

Objectifs du projet

L'objectif est de proposer un projet cohérent à l'échelle des deux communes et d'éviter le morcellement du site.

L'enjeu principal est de protéger les falaises du Tahara'a, de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et de mettre en valeur une partie du site en parc paysager / espace naturel remarquable.

Principes d'aménagement

Les espaces naturels remarquables et les lignes de force du paysage seront protégés. Un grand parc public accessible à tous prolongera le site de l'actuel belvédère.

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans la topographie du site sans la remettre en cause. L'impact visuel devra être minimal.

Maîtrise d'ouvrage

Maîtrise d'ouvrage privée

Schéma de principe d'aménagement





ESQUISSE		Commune de MAHINA		
OAP PGA Mahina		TAHARAA		
MAITRE D'OUVRAGE Commune de Mahina	Dessiné par E Lucas	1 / 3000 ème	Format A3	Version 00 Mai 2016