

Commune
de
FAA'A



N° 564/2016

FAA'A, le 23 février 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation :
15 février 2016

Date d'Affichage :
16 février 2016

Date de séance :
23 février 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 35
PRESENTS : 26
PROCURATIONS : .. 03
VOTANTS : 29
POUR : 29
CONTRE : 00
ABSTENTION : 00

Objet : approuvant la réalisation d'une maquette numérique pour le projet de Plan Général d'Aménagement de la commune de Faa'a

Le Premier adjoint certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie dans les délais légaux.

Le Président de séance

Robert MAKER

Le mardi 23 février 2016 à 8 h, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal de la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur le Premier adjoint, Robert MAKER, et ce conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française.

Étaient présents :

Nom – Prénom	Prés.	Abs.	Procuration
TEMARU Oscar		X	
MAKER Robert	X		
VANAA Emma	X		
BROTHERSON Moetai	X		
LAURENT Victoire	X		
CERAN-JERUSALEM Y André	X		
CHIN FOO Rosina	X		
TERIITEHAU Roberto	X		
ZIMA Laurence	X		
MAI Gérard			GRAND-PITTMANN
HATETE épouse TAHARAGI Linda	X		
APUARII Léon	X		
TEURU Germain		X	
LO Tai	X		
FARIUA Totoarii		X	
TEFAATAU-FIRUU épouse MATI Juliana	X		
TEAUNA épouse POIA Clarisse	X		
TETUANUITEFARERII Josiane	X		
TETUAITEROI Georges	X		
NIVA Pauline	X		
TARAHU Laurent			MAAMAATUAIAHUTAPU
ARII épouse BARFF Maimiti	X		
RUA épouse BARFF Linda	X		
TEVAEARAI Yannick	X		
PARAU Heia	X		
MAMATUI épouse GRAND-PITTMAN Tekakwitha	X		
TETAVAHU Célia			VANAA E.
MAAMAATUAIAHUTAPU Maurea	X		
TEMARU Tetuahau	X		
BUTSCHER Levyn		X	
TEMAURI Jean		X	
CROLAS-MAI épouse SACHET Isabelle	X		
VANAA Elise	X		
TARAHU épouse ATUAHIVA Teura	X		
MANUTAHU Teiva		X	



Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, qui sont au nombre de 26, il a été procédé conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française, à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal, Emma VANAA ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

Madame Laurence ZIMA a ensuite exposé à l'assemblée que :

Par délibération n°3/2008 du 3 mars 2008, le conseil municipal adopte les études relatives au Plan Général d'Aménagement (PGA) et au Plan d'Aménagement de Détail (PAD) de la commune de Faa'a, réalisées par M. Louis LABORDE, urbaniste-aménageur, et le 20 octobre 2009, le projet est présenté au Comité d'Aménagement du Territoire (CAT).

Par courrier n°1682/VP/AU.EP du 21 juillet 2009, le vice-président en charge de l'aménagement, du développement des communes et des affaires foncières, demande à M. Louis LABORDE d'apporter des modifications au projet de PGA, notamment de :

- *simplifier le zonage pour permettre une lecture plus simple et une gestion plus facile du PGA,*
- *supprimer le PAD et traiter la zone concernée avec les mêmes simplifications que le PGA,*
- *revoir le classement de certaines zones,*
- *compléter les plans par le tracé ou l'implantation de projets structurants (ex : accès à la mer).*

Le 16 décembre 2009, le marché de maîtrise d'œuvre n° 39/2003 du 28 mai 2003 est clôturé, mettant ainsi fin à la mission de M. Louis LABORDE. La Commune sollicite alors du Ministre en charge de l'Urbanisme un partenariat technique entre le Service de l'Urbanisme et la Commune pour effectuer les modifications nécessaires à la finalisation du projet de PGA. En août 2010, le Service de l'Urbanisme confirme son accord et nomme M. Olivier BABIN en tant que référent du dossier. Mais compte tenu du retard dû à l'indisponibilité de ce dernier, la Commune sollicite en avril 2011 un changement de référent. A l'issue d'une réunion entre les services techniques et le service de l'urbanisme le 8 septembre 2011, M. Eric POINSIGNON est chargé de poursuivre le travail entrepris.

Ainsi, de décembre 2011 à avril 2012, plusieurs réunions de travail pilotées par le nouveau chef de projet sont tenues en présence des élus du comité Aménagement et des services municipaux afin d'apporter les modifications nécessaires sur le plan graphique et réglementaire. D'avril à septembre 2012, des réunions avec la Commission Locale d'Aménagement (CLA) permettent d'aboutir à une présentation des travaux de modification du plan de zonage et du règlement, un dialogue autour des propositions du chef de projet et la validation du projet de PGA. A l'issue des réunions de concertation avec la CLA, le Maire demande la réalisation d'images de synthèse des projets d'aménagement pour les sites de Vaitupa, Outuaraea, Nuutere et la zone nord de l'aéroport. A ce titre, les images réalisées par M. Jacques JANOYER et le projet de PGA finalisé sont présentés et validés par le comité de travail aménagement en juillet 2014.

Aujourd'hui, le projet de PGA étant abouti et en phase de validation administrative, le Maire demande la réalisation d'une maquette numérique 3D pour une meilleure lisibilité et compréhension du projet. Cette maquette sera un outil d'aide à la décision pour le conseil municipal et la population lors de l'enquête publique. A titre indicatif, le coût de réalisation de l'opération est estimé à 15 266 300 F. C'est l'objet du projet de délibération qui vous est proposé ci-après.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu, l'exposé de Madame Laurence ZIMA :

Vu la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française et la loi n°2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la loi n°71-1028 du 24 décembre 1971 modifiée relative à la création et à l'organisation dans le territoire de la Polynésie française promulguée par arrêté n°31/AA du 6 janvier 1972 ;

Vu la loi n°2008-1350 du 19 décembre 2008 relative à la législation funéraire rendant obligatoire l'aménagement d'un ossuaire ;

Vu l'ordonnance n°2007-1434 du 5 octobre 2007 modifiée portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;

Vu le décret n°2008-1020 du 22 septembre 2008 portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;

Vu l'arrêté n°173/AA du 30 janvier 1965 instituant deux communes, ayant respectivement pour chef-lieu PIRAE et FAA'A et étendant à ces communes toutes les dispositions applicables à celles de PAPEETE et d'UTUROA conformément à l'article 58 du décret n°57-812 du 22 juillet 1957 ;

- Vu la délibération n°3/2008 du 3 mars 2008 adoptant les études relatives au Plan d'Aménagement et au Plan d'Aménagement de Détail de la Commune de Faa'a ;
- Vu le marché n°39/2003 du 28 mai 2003 de M. Louis LABORDE relatif à la réalisation du Plan Général d'Aménagement de la Commune de Faa'a ;
- Vu la note descriptive de projet relative à la réalisation d'une maquette numérique pour le projet de Plan Général d'Aménagement de la commune de Faa'a ;
- Vu le rapport de présentation ainsi que les décisions prises par la commission finances et ressources humaines du 4 février 2016 ;

Dans sa séance du 23 février 2016 ;

ADOpte A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

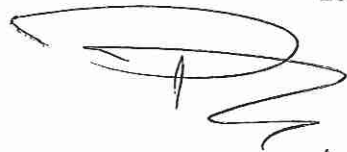

Article 1^{er} : Sont approuvés la note descriptive du projet relative à la réalisation d'une maquette numérique pour le projet de Plan Général d'Aménagement (PGA) ainsi que le plan de financement prévisionnel tel qu'il résulte du tableau ci-après :

Nature de l'opération	Montant de l'opération (en FCP)	FINANCEMENT (en FCP)	
		ETAT	COMMUNE
Réalisation d'une maquette numérique pour le projet de Plan Général d'Aménagement de la commune de Faa'a	15 266 300	12 213 040 (80 %)	3 053 260 (20 %)

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat, et est prise pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et délibéré à FAA'A, le 23 février 2016

Le Président de séance,

 _____

Robert MAKER

Le Maire de la Commune de Faa'a atteste, sous sa responsabilité, que le présent acte a été transmis au Haut commissaire de la République en Polynésie française le **29 FEV. 2016** et affiché le **29 FEV. 2016**

NOTE DESCRIPTIVE DU PROJET

PROJET Réalisation d'une maquette numérique pour le projet de Plan Général d'Aménagement (PGA) de la commune de Faa'a

SECTEUR CONCERNÉ : ETAT

1. Etat des lieux / Contexte

1.1 Problèmes rencontrés

La commune de Faa'a est devenue au fil du temps une véritable commune urbaine, avec ses avantages (proximités des services) et ses inconvénients (disparition de son environnement naturel, circulations, bruits etc).

L'urbanisation intensive depuis trente ans, n'a pu être, faute de moyens, ni contrôlée ni organisée par la commune. Les services communaux n'ont fait que suivre l'urbanisation sans la précéder.

Aujourd'hui, il apparaît une conjonction d'intérêts permettant de dire que les tous les partenaires semblent vouloir aller de l'avant et mener, dans des délais raisonnables, une action coordonnée portant sur l'adoption d'un Plan Général d'Aménagement (PGA).

Cette nouvelle prise de conscience est due au simple constat que l'urbanisation devient des plus préoccupante en termes d'occupation de l'espace, de voiries, de la distribution de l'eau, d'assainissement, voire de traitement des ordures ménagères.

On constate également que l'évolution statutaire qui tend à redéployer certaines compétences amènera vraisemblablement les autorités à faire des choix, entre autres d'aménagement et d'urbanisme.

1.2 Données chiffrées sur le secteur ou le service concerné

La commune de Faa'a a été créée administrativement en 1965. Elle emploie actuellement, 420 personnes.

Depuis sa création officielle, plusieurs maires se succèdent à la tête de la commune. Aujourd'hui, elle est dirigée par M. Oscar Manutahi Temaru. Ce dernier a été pour la première fois en 1983 Maire de la Commune de Faa'a.

Faa'a fait partie, en termes d'urbanisation du Grand Papeete, qui comprend d'Est en Ouest les communes d'Arue (base du col de Taharaa), Pirae, Papeete, Faa'a et Punaauia (embouchure de la PUNARUU). La zone dite urbaine au sens large, comprend en outre les communes de Paea et de Mahina.

La commune de Faa'a est située sur le littoral nord-ouest de l'île de Tahiti. Appelée Tefana, elle est la commune la plus peuplée de Polynésie avec 30.094 habitants recensés en 2012. La densité de population est de 879,9 habitants par km² sur la commune.

Son territoire s'étend sur une distance de 5,5 km entre la ville de Papeete et la commune de Punaauia et une superficie de 34.2 km². Faa'a accueille l'aéroport international de Tahiti. Celui-ci a été construit entre 1960 et 1961 à l'occasion de l'implantation du Centre d'Expérimentation du

Pacifique. Il constitue la principale porte d'entrée et la première vision de la Polynésie pour les voyageurs.

Les données en chiffres :

Superficie de la Commune de Faa'a	:	34,2 km ²
Nombre d'habitations	:	8 074
Nombre de quartiers	:	237
Voies communales	:	13 km
Voies territoriales	:	56 km
Voies Etat	:	2,5 km
Voies privées ou sans gestionnaire	:	132 km
Nombre d'habitants	:	30.094 hab
Pourcentage de jeunes de – 25 ans	:	39,2 %
Pourcentage de personnes de + 65 ans	:	4,4 %

Face à cette population dense et importante et à un territoire construit de façon anarchique, le Conseil Municipal de la commune de Faa'a adoptait la délibération n°51/2001 du 3 novembre 2001, autorisant le lancement des études relatives à l'élaboration du PGA de Faa'a.

Aujourd'hui, après une modification profonde du PGA initial, la procédure est en phase de validation administrative.

1.3 Mode de fonctionnement et d'organisation actuel

Aujourd'hui, la commune de Faa'a étant dépourvue de PGA, les futures constructions sont soumises au code de l'aménagement et au plan des préventions des risques naturels (PPR).

Actuellement, les demandes d'autorisations administratives de construction sont délivrées par le service de l'urbanisme de la Polynésie Française après avis consultatif du Maire.

Cependant, le sursis à statuer est une disposition qui permet au Président de la Polynésie, après avis du Maire, de surseoir sur les demandes de travaux immobiliers dans le cas où l'opération risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse la mise en place du PGA.

De plus, les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement sont de la compétence du Pays. Seule l'adoption du PGA, permettra à la commune de récupérer la compétence en matière d'urbanisme et elle pourra à ce moment là, instruire ses propres permis de construire et avoir la pleine gestion de l'occupation de son territoire communal.

Le projet de PGA étant aboutie et en phase de validation administrative, le conseil municipal a demandé au préalable la réalisation d'une maquette numérique afin de pouvoir se projeter et avoir une meilleure lisibilité du projet avant de se prononcer sur la suite à lui donner.

Procédure de mise en œuvre du PGA

L'établissement ou la révision du PGA est ordonné par arrêté en Conseil des ministres.

Cet arrêté porte également création de la CLA (commission locale d'aménagement) qui est présidée par le Maire.

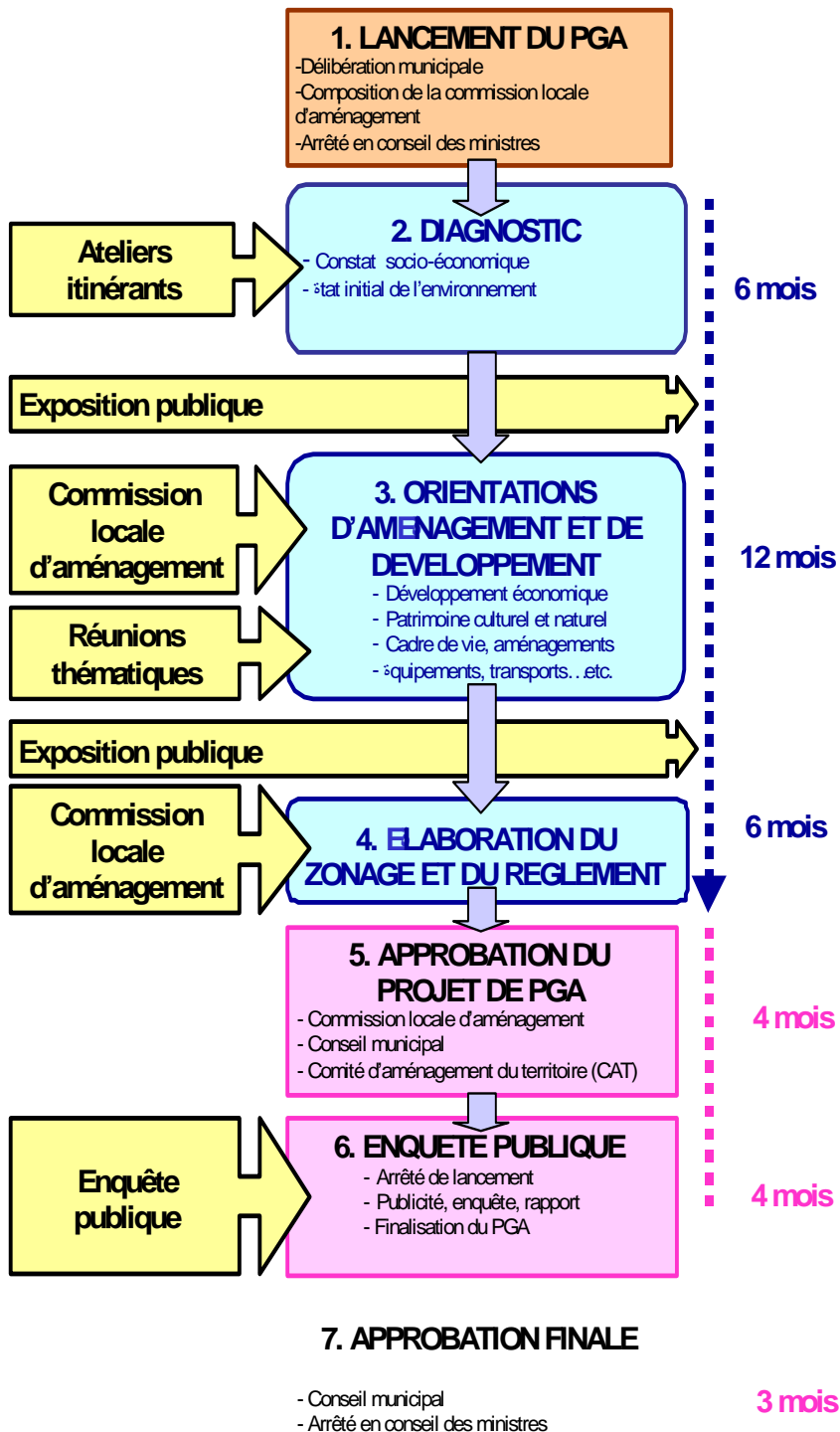
Cette commission assure le suivi des études. Elle est le centre de la coordination et de la concertation avec la population, les acteurs socio-économiques, etc.

Elle arrête le plan «définitif» et le propose au conseil municipal.

Après examen, le conseil municipal soumet le document au CAT (comité d'aménagement du territoire). Celui-ci donne son avis et transmet, les documents au Président de la Polynésie, sous couvert du Ministre de l'Aménagement du Territoire.

Le Président de la Polynésie soumet le plan à l'enquête publique.
 Le Conseil Municipal a deux mois pour émettre un avis définitif.
 Une fois ce délai passé, le Conseil des Ministres approuve par arrêté le PGA.
 Dès que le plan est rendu exécutoire le Conseil Municipal en assure la publicité.
 L'arrêté rendant exécutoire le PGA vaut déclaration d'utilité publique et dispense notamment d'enquête publique, les modifications ou ouvertures de voiries.

Procédure d'élaboration du PGA



2. Objectif(s) à atteindre

2.1 Objectif(s) du secteur concerné

Les objectifs de la validation du projet de PGA,

Le PGA est en premier lieu un outil réglementaire, il permet de gérer harmonieusement l'espace pour améliorer l'habitat, promouvoir des zones de loisirs, proposer des équipements publics ou privés etc.

Il est également un outil d'aménagement qui doit servir de base à une ré-appropriation de l'espace par les citoyens. En effet, il doit permettre une redéfinition de la perception de l'espace chez les citoyens de la commune, chaque citoyen doit ressentir une fierté d'habiter Faa'a et de participer à une nouvelle ré-appropriation de son environnement immédiat.

Il a pour rôle de clarifier l'urbanisation, de rendre compatible les activités, d'ouvrir de nouveaux espaces, mais également de préserver et de favoriser l'environnement.

Le PGA est également un facteur d'équilibre pour une collectivité car c'est un projet d'intérêt général avant tout.

En effet, face à une forte démographie et une importante urbanisation de son territoire communal, la mise en place d'une réglementation des sols permettra à la commune de Faa'a d'avoir une sérénité de réflexion et d'action pour les années à venir.

2.2 Objectif(s) de l'opération

L'objectif de l'opération est la réalisation d'une maquette numérique 3D qui servira d'outil d'aide à la décision pour les élus lors de validation en conseil municipal du projet de PGA de la Commune de Faa'a et pour la population lors de l'enquête publique.

En effet, le projet se compose de documents graphiques et d'un règlement, accompagné d'un rapport justificatif qui justifie le zonage adopté.

Les documents graphiques déterminent la répartition des zones, le tracé des voies actuelles et futures, les réserves foncières pour les équipements, les espaces naturels, les zones d'habitats ou les zones industrielles etc.

Le règlement fixe notamment le coefficient d'occupation des sols, les prospects (distances entre le bâti et les limites), les hauteurs, voire certains types d'occupation.

Cependant, ces documents graphiques ainsi que le règlement ne suffisent pas aux décideurs politiques pour se prononcer sur la validation du projet. Ces derniers demandent une meilleure lisibilité et compréhension du projet par une représentation graphique en 3D pour pouvoir se projeter dans les enjeux futurs d'occupation du sol.

3. Modalités de fonctionnement du service

3.1 Personnel

Le projet de PGA de la Commune de Faa'a est géré par le service études de la Direction de l'Environnement et des Services Techniques (DEST).

Le suivi de l'élaboration du projet est effectué par un chargé d'études à l'aménagement en coopération avec le service « Etudes et Plans » du service de l'urbanisme de la Polynésie Française.

La maquette numérique sera gérée par le service études durant la phase de validation administrative du projet de PGA.

Dès la validation et l'adoption du PGA, le chargé d'urbanisme au sein du service études de la Commune appliquera les prescriptions du règlement à travers l'instruction des permis de construire.

3.2 Tarification et équilibre financier du service

Néant

4. Objet de l'opération

4.1 Description de l'opération

L'opération consiste en la réalisation d'une maquette numérique 3D par méthode photogramétrique avec une texturation couleur et une restitution des façades de la commune de Faa'a allant du littoral jusqu'au Mont Marau soit :

- 1.2 ha à la résolution 2 cm ;
- 14.9 km² à la résolution 5 cm ;
- 21 km² à la résolution 10 cm.

4.2 Choix technique et technologique retenu

La maquette numérique 3D par méthode photogramétrique avec une texturation couleur et une restitution des façades de la commune de Faa'a allant du littoral jusqu'au Mont Marau sera réalisée par :

- prises de vue hélicoptère ;
- traitement des images et la génération de la maquette numérique fournit sous format Smart3Dcapture et Arcview permettant une intégration des constructions futures ;
- prises de mesures topographiques pour géo référencement.

4.3 Modalités d'organisation et de fonctionnement

La maquette numérique sera gérée par le service Etudes de la Direction de l'Environnement et des Services Techniques (DEST), pour une projection en conseil municipal et lors de l'enquête publique pour la phase de validation du projet de PGA de la Commune de Faa'a.

La maquette numérique pourra également servir dans la réalisation d'autres projets communaux du fait que leur représentation graphique pourra être dorénavant possible.

5. Modalités de réalisation de l'opération

5.1 Calendrier prévisionnel de réalisation

Demandes de financements	Appel d'offres (3 mois)	Réalisation de la maquette numérique (6 mois)	Réception de la maquette numérique
Février 2016	Juillet 2016	Septembre 2016 – Février 2017	Février 2017

5.2 Mode opératoire

Le titulaire du marché sera retenu à l'issue du lancement d'un appel d'offres à candidatures sur la base du cahier des clauses techniques particulières (CCTP).

6. Budget

6.1 Coût et plan prévisionnel de financement

6.1.1 Coût

Le coût de la maquette numérique est estimé à 13 510 000 FCP HT soit 15 266 300 FCP TTC.

6.1.2 Taux directeur applicable

Le Taux directeur est de 80 %

6.1.3 Plan prévisionnel

Le plan prévisionnel de financement est le suivant :

❖ ETAT (80 %)	:	12 213 040 FCP TTC
❖ COMMUNE (20 %)	:	3 053 260 FCP TTC

6.2 Demande de bonification et justification

NEANT

6.3 Echancier indicatif des dépenses sur la durée de l'opération

Délai de réalisation de l'opération :

- Appel d'offres	:	6 semaines
- Attribution des marchés	:	4 semaines
- Notification des marchés	:	2 semaines
- Durée des travaux	:	6 Mois
- Réception des travaux	:	1 semaine

Soit environ 5 mois de réalisation des travaux dès la notification des marchés.

Les dépenses seront imputées sur l'année 2017.

Début de l'opération	:	Juillet 2016
Fin de l'opération	:	Février 2017

6.4 Modalités d'amortissement de l'opération

Conformément à la délibération n°22/2008 fixant les durées d'amortissement des biens communaux, l'opération sera amortie selon le mode linéaire et sur une durée de vie estimée à 8 ans, soit une annuité d'amortissement égale à 12.5 % du coût de l'opération, et le plan d'amortissement ci-après :

Période	Valeur comptable de début d'exercice	Amortissement exercice	Amortissement cumulé	Valeur nette comptable
31/12/2018	15 266 300	1 908 288	0	13 358 012
31/12/2019	13 358 016	1 908 288	1 908 288	11 449 724
31/12/2020	11 449 728	1 908 288	3 816 576	9 541 436
31/12/2021	9 541 440	1 908 288	5 724 864	7 633 148
31/12/2022	7 633 152	1 908 288	7 633 152	5 724 860
31/12/2023	5 724 864	1 908 288	9 541 440	3 816 572
31/12/2024	3 816 576	1 908 288	11 449 728	1 908 284
31/12/2025	1 908 288	1 908 288	13 358 016	0

7. Indicateurs

(A compléter conformément à l'annexe 5 de l'arrêté d'application n°2078/CM du20/12/2011)

7.1 Les indicateurs au moment de la demande de subvention

- La non validation du projet de Plan Général d'Aménagement (PGA) par le conseil municipal de la Commune de Faa'a qui demande la réalisation d'une maquette numérique afin d'avoir un outil d'aide à la décision permettant une meilleure lisibilité du projet.

7.2 Les indicateurs estimés après la réalisation de l'opération

- Validation administrative du projet de Plan Général d'Aménagement (PGA) par le conseil municipal et lors de l'enquête publique.