

NOTE

SUR LA COHÉRENCE D'UN PROJET D'IMMEUBLE À SAINTE-AMÉLIE AVEC LES RÈGLES D'URBANISME DU P.G.A DE PAPEETE

L'O.P.H. envisage de réaliser un immeuble de logements sur un terrain issu des terres URUMARU et PUTAHI, situé à PAPEETE, quartier STE AMÉLIE.

L'association U'i Hau No Sainte-Amélie, représentée par Monsieur Albert BUIILLARD, a souhaité que soit vérifiée la cohérence du projet de cet immeuble avec les dispositions du règlement du P.G.A. C'est le but de la présente note synthétique.

1.- DOSSIER

Le permis de construire a été délivré le 31/03/11 sous n° 10-074-1 / VP / AU.PPTE.

Le dossier examiné est une copie du dossier de permis de construire qui a été communiquée le 18/11/11 par Monsieur Albert BUIILLARD.

2.- RAPPEL DES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES

Doivent s'appliquer les dispositions du règlement d'urbanisme du P.G.A. de PAPEETE tel qu'il a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la Commune n° 2003-49 du 18 juin 2003 et rendu applicable par arrêté n° 1730 CM du 19 novembre 2003.

Suivant celui-ci, le terrain concerné se trouve classé en **zone UCb**.

3.- DÉTAIL DU CONTRÔLE DU RESPECT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les éléments réglementaires pris ici en considération sont ci-dessous reproduits en *caractères italiques*.

Caractère de la zone UC-b

Zone urbaine à faible densité de construction, destinée à recevoir des habitations individuelles et collectives, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat.

La construction d'un immeuble collectif de 19 appartements s'inscrit dans le potentiel défini pour le caractère de la zone UC-b.

Projet conforme

art. UC-b.1- Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère individuel ;*
- ...*

Même si les constructions à caractère individuel sont considérées «*principalement*» (et non pas «*exclusivement*») comme celles pouvant occuper le plus d'espace dans la zone UC-b, la construction d'un immeuble collectif n'en est donc pas exclue et il peut naturellement trouver sa place entre les maisons individuelles.

Projet conforme

art. UC-b.2- Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les activités primaires ;*
- les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;*
- les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place.*

La construction d'un immeuble collectif d'habitation n'entre pas dans le cadre des interdictions applicables dans la zone UC-b.

Projet conforme

art. UC-b.3- Accès et voirie

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 mètres.

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

Le terrain étant directement desservi par la route de Sainte-Amélie ne nécessite pas la réalisation d'une voirie particulière.

Projet conforme

art.UC-b.4- Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Le projet prévoit la réalisation d'une station d'épuration.

Il dispose d'un dispositif de regard en attente «en prévision de futur raccordement au réseau d'assainissement public».

Projet conforme

art. UC-b.5- Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 mètres carrés. Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 mètres.

Le terrain disposant d'une superficie de 1.403 m², d'une largeur, en partie ouest, supérieure à 25 m et d'une façade sur voie publique de 14 m environ, est donc parfaitement constructible.

Projet conforme

art. UC-b.6- Implantation par rapport aux voies et espaces publics

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 mètres.

...

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

La façade la plus proche de l'immeuble est à environ 40 m en retrait de la limite côté voie publique.

L'ensemble local technique / local poubelles est à 9,50 m en retrait.

La station d'épuration, empiétant dans la zone de recul minimal par rapport à la voie, y est enterrée.

Projet conforme

art. UC-b.7- Implantation par rapport aux limites séparatrices

Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule

$$D = H / 2$$

avec un minimum de 6 mètres.

Le cinquième étage étant en retrait, c'est la hauteur de façade intégrant le Rez-de-chaussée et les 4 étages immédiatement supérieurs qui doit être prise en considération. Cette hauteur étant alors de (0,30 m + 2,50 m + 10,95 m = 13,75 m), le recul minimal devrait être de 6,875 m.

Or les reculs indiqués ne sont que (en arrondissant au cm) :

- de 6,62 m par rapport à la limite nord-ouest, et il y a donc un empiètement de 0,25 m ;
- de 6,63 m par rapport aux limites nord-est et sud-est et il y a donc un empiètement de 0,24 m ;
- de 6,80 m par rapport à la limite sud-ouest et il y a donc un empiètement de 0,07 m ;

Projet non conforme

...

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 mètre.

...

Les saillies de balcon, terrasses et oriels / «bow-windows» dont l'emprise est pour partie au-delà de la bande minimale de reculement de 6 m, ne dépassent pas 1,50 m.

Projet conforme

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°.

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin sur cette limite.

L'ensemble local technique / local poubelles est en contiguïté, mais sa hauteur est limitée à 3,25 m. La station d'épuration est également en contiguïté, mais est enterrée.

Projet conforme

art. UC-b.10- Hauteur des constructions

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 mètres. Cette hauteur (H) est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°

Comme déjà indiqué, la hauteur de façade à prendre en compte y compris la toiture terrasse du 4ème étage, n'atteint que 13,75 m.

Projet conforme

art. UC-b.11- Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dès lors qu'elle est explicitement possible du fait de la définition de la zone (voir en tête du présent §. 2), des dispositions citées ci-dessus de l'article UC-b.1, et des hypothèses de construction en hauteur définies par l'article UC-b.10, la construction de cet immeuble collectif est possible.

Projet conforme

art. UC-b.12.- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées...

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

...

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes, est ainsi fixé :

- 1,5 place par logement ;

• ...

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Suivant le mode de calcul à appliquer, pour 19 logements, le nombre de places de stationnement à réaliser devrait être de 29.

Or suivant le plan masse et la notice descriptive, ne sont prévues que 28 places.

Il y aurait donc un déficit de 1 place.

Projet non conforme

Cependant, une éventuelle adaptation du plan des aménagements extérieurs (voir plan de masse) devrait permettre de compenser ce déficit d'une place, d'autant plus qu'a été réservé, au-delà de ce qui est prescrit par les règles d'urbanisme, un important emplacement «réserve-Pompiers» de plus de 16 m.

art. UC-b.13- Espaces libres et plantations

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50% de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérées comme sols végétalisés :

- *une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;*
- *une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;*
- *une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.*

La combinaison des zones végétalisées et plantées et des secteurs «Evergreen» (parking et partie des circulations) permet le respect de la norme.

Projet conforme

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

Contrairement à la prescription, aucun arbre d'ombrage n'a été prévu sur la zone du grand parking côté voie.

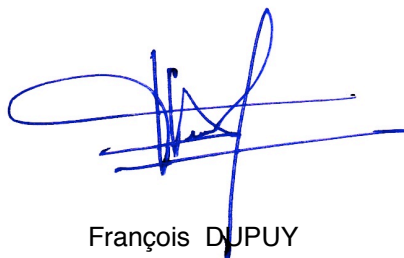
Projet non conforme

Contrairement à la zone UB-b, «zone urbaine **de moyenne densité** destinée à recevoir des **habitations collectives** et éventuellement individuelles...», la zone UC-b est déclarée «zone urbaine **à faible densité**», destinée à recevoir un mélange «d'habitations individuelles **et** collectives».

En ce qui concerne la parcelle en cause, que le PGA n'a pas réservée à un usage particulier différent de l'habitat, sa superficie permet effectivement d'y envisager la possibilité d'un immeuble collectif d'appartements.

Si le projet d'aménagement présenté respecte les dispositions générales prévues dans la zone en matière de superficie végétalisée, il présente un déficit brut d'une place de stationnement pour véhicules par rapport à la lettre du règlement et il ne respecte pas une obligation de plantation d'arbres d'ombrage. Ces déficiences pourraient cependant être palliées sans grande difficulté.

Par contre, compte tenu de sa hauteur, le projet d'immeuble ne respecte pas les règles relatives aux distances d'implantation par rapport aux limites fixées par la règle d'un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade en cause (suivant la formule $D = H/2$), entraînant des empiètements sur les marges de recul pouvant atteindre 0,25 m.



François DUPUY