

## **CHAPITRE 2 - CADRE RÉGLEMENTAIRE - DISPOSITIONS D'ENSEMBLE**

### **Article 1er - Champ d'application territorial du plan**

Le P.G.A. (Plan Général d'Aménagement) concerne la totalité du territoire de la commune de PAPEETE.

### **Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

Le présent règlement est établi dans le contexte du code de l'aménagement de la Polynésie française. Il s'applique à toutes les opérations à caractère immobilier, quelle qu'en soit la nature ou l'importance. Le respect de ses dispositions est notamment vérifié dans le cadre des procédures de délivrance des autorisations administratives liées à l'occupation des sols dont celle du permis de construire.

Les dispositions qu'il comporte ne dispensent pas du respect de réglementations spécifiques telles celles liées à la gestion du domaine public (dont la servitude de curage le long du domaine public fluvial) et à son occupation, à la protection des sites et monuments, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à l'hygiène, ou à la sécurité dans les établissements recevant du public.

### **Article 3 - Portée du règlement à l'égard d'autres dispositions d'ordre législatif**

Le présent règlement ne peut faire obstacle à l'application des dispositions du Code Civil dont celles relatives à la responsabilité civile et aux diverses servitudes telles celles de passage, de vue ou d'écoulement, dispositions que les propriétaires concernés font directement valoir entre eux.

### **Article 4 - Division du territoire en zones et secteurs**

Le sol du territoire communal est divisé, conformément aux principes et définitions des articles A.111-4 et A.111-5 du code de l'aménagement, en deux catégories de zones :

- des zones d'urbanisme U,
- des zones naturelles N.

Les zones d'urbanisme du P.G.A. de PAPEETE comprennent plusieurs types :

- zone urbaine UA
- zone urbaine UB-a
- zone urbaine UB-b
- zone urbaine UC-a
- zone urbaine UC-b
- zone urbaine UC-c
- zone urbaine UC-d
- secteur d'équipement UE-a
- secteur d'équipement UE-b
- zone d'activités secondaires US-a
- zone d'activités secondaires US-b
- zone d'activités et services US-c
- zone d'activités et services US-d
- zone d'activités et services US-e

Les index -a, -b, -c, -d ou -e ajoutés à certaines désignations correspondent, pour des zones de même type ou destination, à l'intervention d'une simple différenciation réglementaire (règle de hauteur de construction ou d'implantation, par exemple).

L'index complémentaire -m ajouté pour certains secteurs ne correspond pas à une zone dont les caractéristiques réglementaires sont spécifiques mais simplement à l'affectation de leur sol à un usage militaire.

Les zones naturelles N comprennent :

- zone naturelle NB
- zone de protection des ressources en eau NCE
- zone forestière NCF
- zone de site protégé ND
- zone de risques de glissement de terrain NR-g

Ces différentes zones sont délimitées sur les documents graphiques.

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- le périmètre de mise en conformité des installations au bénéfice des personnes handicapées à mobilité réduite défini par l'article D.132-5 du code de l'aménagement.
- le périmètre des secteurs où des opérations de rénovation ou de résorption d'habitat précaire ou insalubre devront être entreprises.

## **Article 5 - Construction en limite de zone**

Les limites entre zones sont en général marquées par des voies, rivières ou espaces publics. Quand ce ne peut être le cas et que deux zones sont directement contiguës, s'appliquent le long de leur limite commune et de part et d'autre de celle-ci et par rapport à celle-ci, les règles d'implantation de la zone où elles sont le plus contraignantes.

## **Article 6 - Adaptations**

Les règles déterminées par le présent règlement peuvent éventuellement faire l'objet d'adaptations telles celles qui seraient rendues nécessaires en fonction de la nature du sol ou du sous-sol, de la configuration des parcelles, de leurs dimensions, du caractère des constructions avoisinantes, de propositions de valorisation architecturale.

Des adaptations sont également possibles pour assurer la préservation ou la mise en valeur d'arbres d'ombrage ou d'alignement existants ou la valorisation d'un élément urbain présentant notamment un caractère historique ou culturel, ou d'une façon générale, pour contribuer à un meilleur cadre de vie.

Elles devront toutefois s'inscrire dans l'économie générale définie par le présent règlement, en prévoyant des solutions cohérentes de continuité avec leur environnement immédiat, notamment aux plans de l'aspect et de la circulation.

Au cas où elles auraient une incidence sur la constructibilité d'un terrain voisin, certaines de ces adaptations devront, si nécessaire, faire au préalable l'objet d'accords entre les propriétaires concernés.

Toute proposition d'adaptation fera obligatoirement l'objet d'un argumentaire justificatif détaillé à joindre à l'appui de la demande d'autorisation de travaux et exposant en particulier les modalités retenues pour respecter le caractère général de chaque zone du P.G.A. et s'inscrire dans son homogénéité d'aspect.

Dès lors qu'elles porteraient sur un problème de hauteur de façade, de forme de toiture ou d'aspect architectural, elles feront l'objet d'un examen particulier par les autorités et services chargés de l'instruction des dossiers qui émettront un avis motivé sur leur recevabilité à l'intention des autorités chargées de la délivrance des autorisations.

## **Article 7 - Rappels et précisions**

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Toutes les voies doivent être exécutées en fonction de leur destination suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène. À cet effet la pente longitudinale maximale pourra être limitée en fonction de la zone, ainsi que celle des sections de raccordement de ces voies sur les voies principales.

Des adaptations peuvent être apportées sur justification détaillée pour les routes de montagne ou nécessitant des travaux trop importants ou préjudiciables à l'environnement et au cadre de vie.

Les ouvrages techniques d'intérêt général, tels que

- transformateurs électriques,
- stations de pompes,
- émetteurs,
- réservoirs d'eau,

devront respecter les prescriptions du présent règlement.

S'ils ne sont pas prévus dans un secteur UE disposant de règles spécifiques, ils seront soumis aux règles propres à la zone de leur implantation.

Si plusieurs parcelles ou propriétés sont réunies pour servir de support à une opération immobilière globale, l'effet de leurs limites communes vis-à-vis de l'application des règles d'implantation et de construction pourra être neutralisé pour ne tenir compte que du périmètre de l'ensemble considéré comme formant une parcelle unique. Mais en cas de séparation ultérieure, il devra être tenu compte de la position des constructions conservées de l'ensemble initial pour toute nouvelle construction à réaliser.

## **Article 8 - Mesures pour le stationnement des véhicules**

Les règles générales de détermination des besoins en places de stationnement sont développées dans le règlement particulier de chaque zone (art. 12).

Hormis le cas particulier des emplacements spécifiques complémentaires destinés aux personnes à mobilité réduite, les dimensions nettes au sol (hors de tout poteau ou point d'appui) des places de stationnement sont d'au moins 2,50 mètres de large pour une longueur d'au moins 5 mètres. La largeur pourra éventuellement être réduite jusqu'à 2,20 mètres pour des places situées longitudinalement le long d'un trottoir d'au moins 1 mètre de largeur, lorsque l'ouverture des portes ne risque pas d'empêcher la circulation des piétons.

A titre justificatif des dispositions retenues, les plans des parkings feront apparaître l'organisation de la circulation et de la manœuvre des véhicules, notamment pour ceux des livraisons dans le cas d'installations industrielles ou commerciales.

Quand il existe déjà une ou plusieurs constructions sur un terrain et destinées à être conservées, la détermination du nombre de places de stationnement nécessaires dans le cadre d'un nouveau programme de construction doit intégrer les besoins correspondant aux constructions existantes mais peut tenir compte des aménagements techniques déjà utilisés.

Des adaptations pourront exceptionnellement être admises pour certains types d'établissements très spécialisés (accueil personnes en déshérence, foyer de transit, ...).

En cas d'impossibilité technique ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur un terrain, et outre l'exception explicitement prévue par un article du présent règlement, le constructeur peut être considéré comme ayant satisfait à ses obligations réglementaires en la matière s'il reporte sur un autre terrain situé dans le voisinage les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve, soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places, soit qu'il acquiert ces places dans un parc public de stationnement, soit qu'il participe en fonction de ce nombre de places à la réalisation d'un éventuel programme de participation des promoteurs à la réalisation de parkings publics.

## **Article 9 - Application du présent règlement aux situations et constructions existantes.**

Les situations existantes resteront acquises tant qu'elles ne présentent pas une gêne sérieuse pour l'intérêt général,

Les constructions correspondantes ne peuvent toutefois faire l'objet d'un programme d'extension ou de reconstruction partielle fondé sur leur maintien.

Par exception, les constructions datant de moins de 10 ans pourront faire l'objet de programmes de réaménagement, d'extension, voire de surélévation, dès lors que ces programmes respectent par eux-mêmes les dispositions du présent règlement y compris en matière de stationnement, et que la construction existante n'est pas frappée d'alignement ou concernée par un projet d'urbanisme opposable.

La réciprocity de contiguïtés existantes ne pourra être utilisée que dans les limites d'emprise et de hauteur prévues par le présent règlement.

## **Article 10 - Domaine public**

Les dispositions du présent règlement ne font pas échec à l'éventuel octroi d'une autorisation d'occupation du domaine public fluvial ou de la servitude afférente justifiée par le caractère, l'usage ou la disposition des lieux.

Il en est de même en ce qui concerne le domaine public routier et ses dépendances.

## **Article 11 - Secteurs à rénover.**

Dans les secteurs où existe une majorité de constructions vétustes et mal implantées ou mal viabilisées, la construction ou l'extension de tout bâtiment existant seront subordonnées à l'établissement d'un projet d'ensemble de rénovation.

Ces projets de rénovation peuvent aller de la mise en œuvre d'un simple programme de viabilisation jusqu'à la construction d'un nouvel ensemble immobilier.

Exceptionnellement, il pourra alors être tenu compte de parcelles existantes dont les dimensions ne correspondent pas aux minimas prescrits pour la zone, sous réserve d'une analyse justificative et de mesures de compensation.

Les espaces concernés sont mentionnés sur les documents graphiques.