



GOUVERNEMENT DE LA
POLYNESIE FRANÇAISE

MINISTERE
DE LA SANTE,
DE LA PROTECTION SOCIALE GENERALISEE
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE,
*chargé de la prévention,
de la réforme de l'administration
et de la lutte contre la toxicomanie et l'alcoolisme*

DIRECTION GENERALE
DES RESSOURCES HUMAINES

.....

CONCOURS INTERNE POUR LE RECRUTEMENT DE 2 TECHNICIENS DE CATEGORIE B RELEVANT DE LA FONCTION PUBLIQUE DE LA POLYNESIE FRANCAISE

EPREUVE TECHNIQUE : SPECIALITE INSPECTEUR D'URBANISME

Mardi 29 juillet 2014

(Durée : 3 heures – coefficient 5)

Aucun autre document n'est autorisé.

Matériel autorisé : 1 calculatrice de fonctionnement autonome et sans imprimante.

Le document réponse est à rendre avec la copie d'examen.

Le sujet comporte 16 pages (page de garde incluse).

<p style="text-align: center;">Questions : Réglementation de l'urbanisme 10 points (1 point par question)</p>

1. Dans quel(s) cas une zone est-elle soumise à l'autorisation de la direction de l'équipement ?
2. Pour quelle catégorie, la commission de sécurité ne donne pas son avis d'ouverture, dans le cadre d'un E.R.P ?
3. En P.P.R, dans quelle zone d'aléa fort est-il interdit de construire ?
4. Dans le cadre de travaux de rénovation, est-il possible de remplacer la couverture initiale en bardeaux de bois par une couverture en tuiles ?
5. Un inspecteur d'urbanisme peut-il visiter un chantier en cours à tout moment ?
6. Dans le cadre d'un projet de terrassement de l'ordre de 15 000 m³, quelle procédure devez-vous mettre en place en vue de la délivrance du permis de terrassement ?
7. Citez au moins 4 communes de Tahiti dotées d'un P.G.A.
8. Le droit de préemption est-il un outil intéressant pour le territoire et les communes ?
9. Si le prospect du projet ne peut pas s'appliquer au terrain du pétitionnaire, de quelles autres possibilités dispose-t-il ?
10. Quelles sont les missions d'un inspecteur d'urbanisme ?

Etude d'un cas pratique :
Projet de construction d'une maison d'habitation
(10 points)

Vous devez vérifier la validité du projet suivant par rapport aux règles d'urbanisme.

Le projet de construction d'une maison d'habitation se situe dans une commune de Tahiti.
Vous êtes en charge de l'instruction de ce dossier de permis de construire.

Répondre aux questions suivantes :

1. *Sur copie (5 points)*

A partir du dossier fourni par le pétitionnaire, validez la conformité des plans :

- 1.1. Limites d'implantation. Justifiez.
- 1.2. Dimensions des pièces habitables. Justifiez.
- 1.3. Ventilation des pièces habitables. Justifiez.
- 1.4. Toitures. Justifiez.

NB : les plans ne sont pas à l'échelle indiquée sur les documents

2. *Sur le document réponse joint, cochez les bonnes cases en vous basant exclusivement sur la réglementation (5 points)*

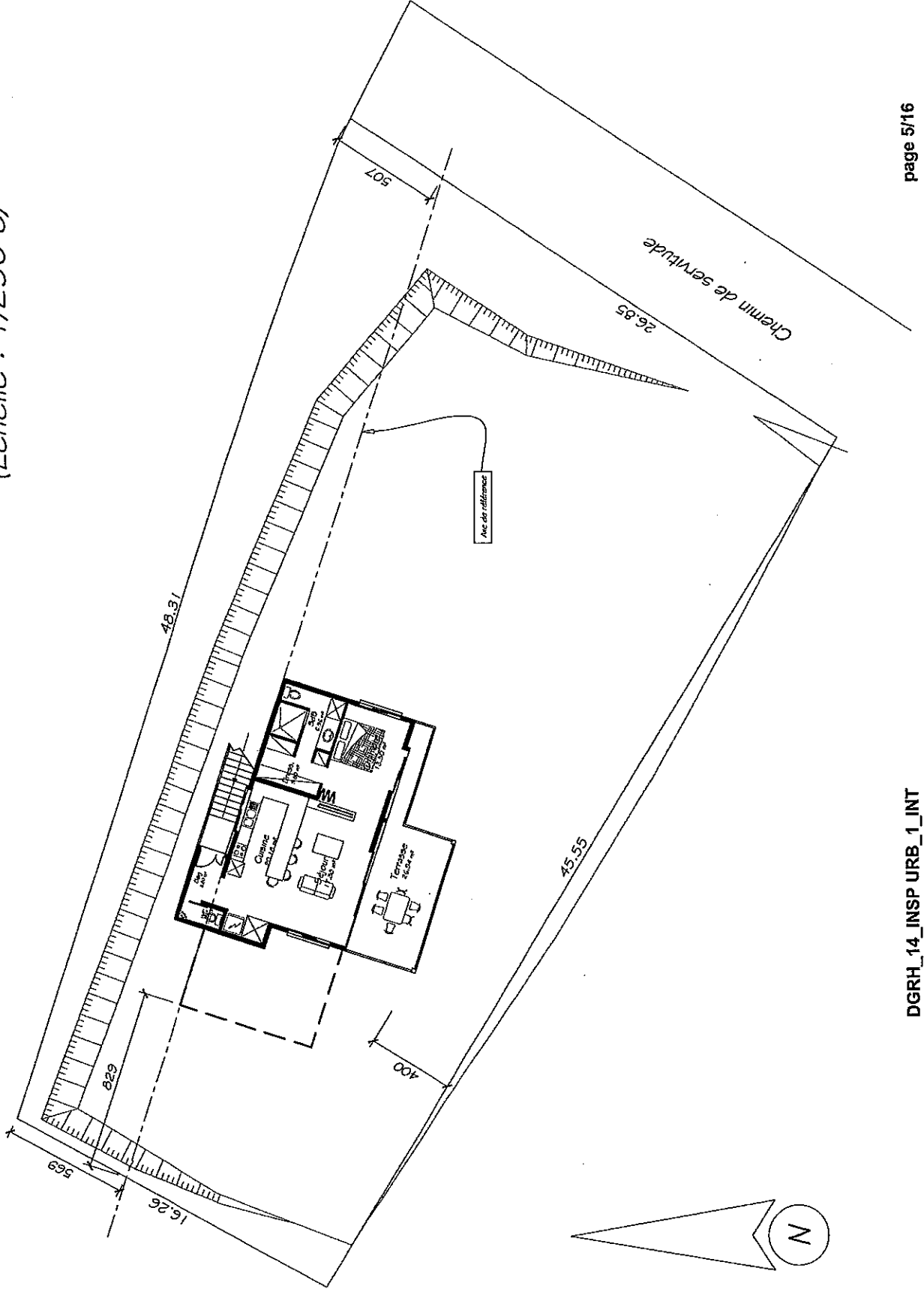
DOCUMENT REPONSE

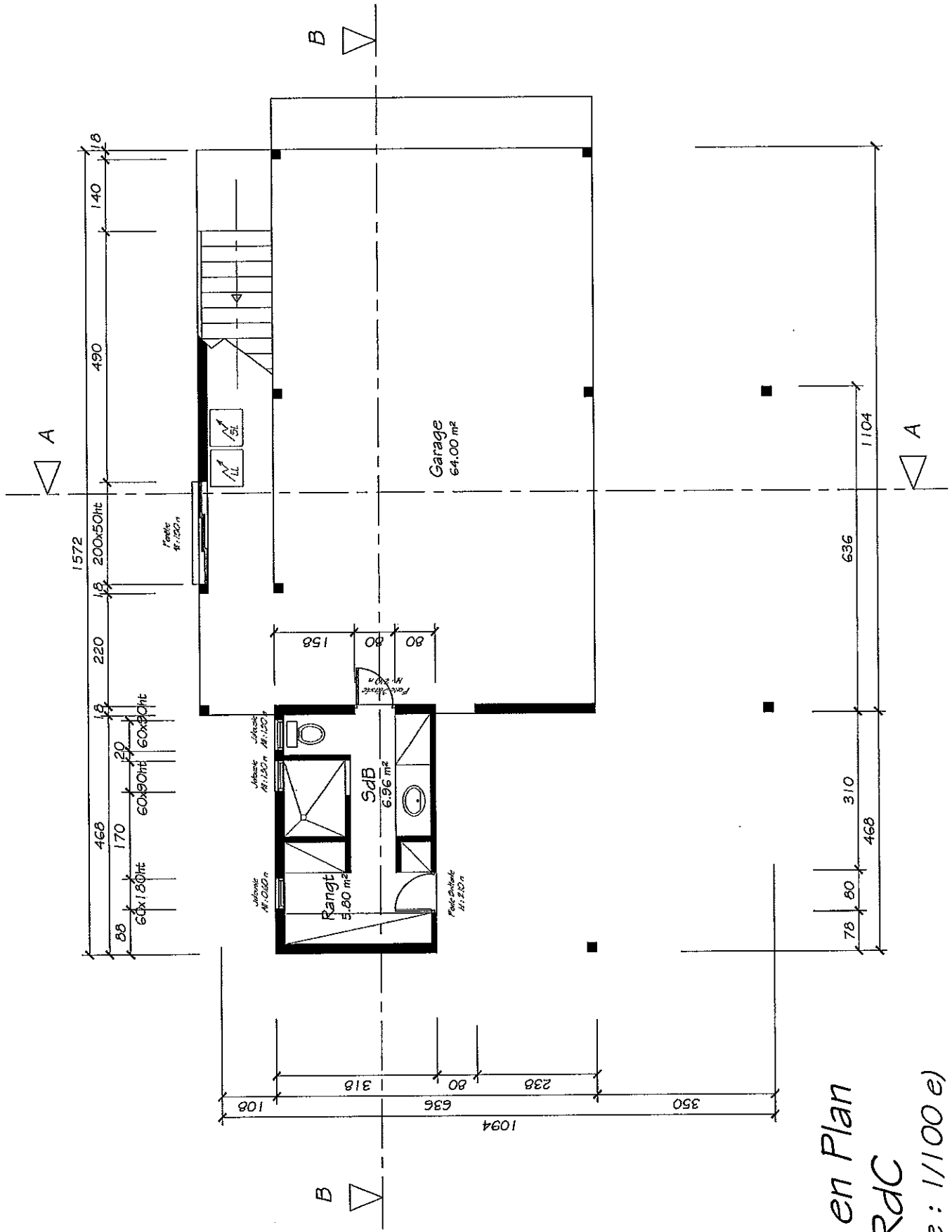
Document à rendre avec la copie d'examen

Référence	Les dispositions constructives ci-dessous sont-elles conformes aux règles de l'urbanisme ?	Conformité	
		Oui	Non
Article UBb.3 : Accès et voirie	Il existe un accès à une voie publique ou privée		
Article UBb.5 : Caractéristiques des terrains	Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :		
	- avoir une superficie minimale de 300 m ² , - permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.		
Titre III Article D.331-1	Les sols remblayés pour la construction peuvent être bâtis en l'état.		
Article UBb.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises...	Les constructions doivent être implantées à 5,00 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.		
Article UBb.9 : Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.		
Titre III Article D.332-4	Les habitations doivent être édifiées :		
	- sur une aire en maçonnerie de 20 cm de hauteur au minimum au-dessus du sol, - sur pilotis de maçonnerie de 60 cm minimum de hauteur au-dessus du sol.		
Titre III Article D.332-5	Les pentes des toitures métalliques doivent être de 25cm/m		
Titre III Article D.332-7	Les pièces habitables doivent respecter les conditions suivantes :		
	- aucune des 3 dimensions ne peut être inférieure à 2,50 mètres, - une des 3 dimensions pourra être réduite à 2,20 mètres pour contrainte technique,		
	- ces pièces doivent comporter une surface de baies d'au moins 1/6 ^e de la pièce.		
Titre III Article D.332-8	Les pièces non habitables doivent respecter les conditions suivantes :		
	- ces pièces doivent comporter une surface de baies d'au moins 1/16 ^e de la pièce, - en cas de couverture métallique, ces pièces doivent comporter une ventilation haute indépendante, au moins égale au vingtième de la surface,		
	- dans tous les cas, une ventilation mécanique ou un conditionnement d'air.		

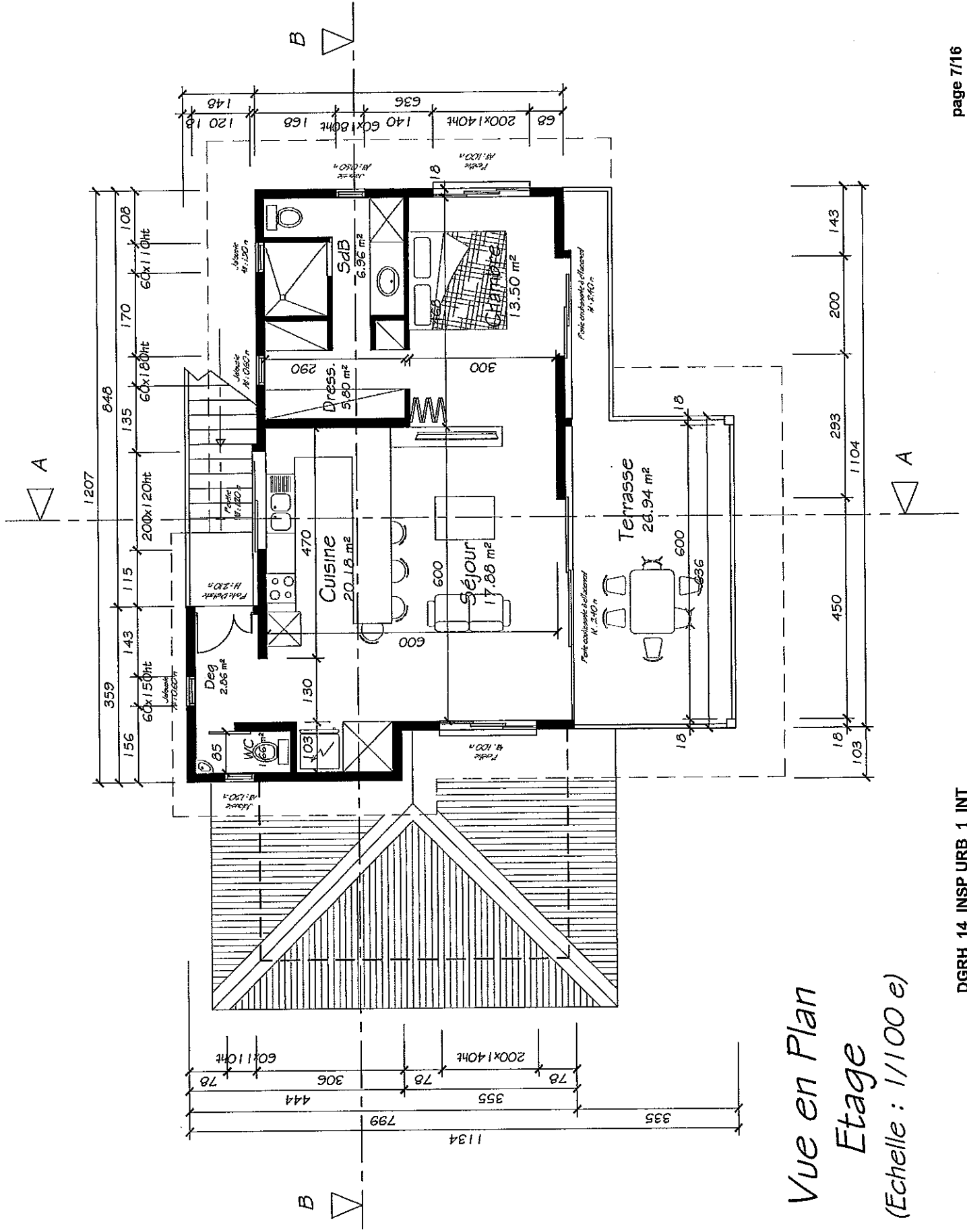
Plan de Masse

(Echelle : 1/250 e)

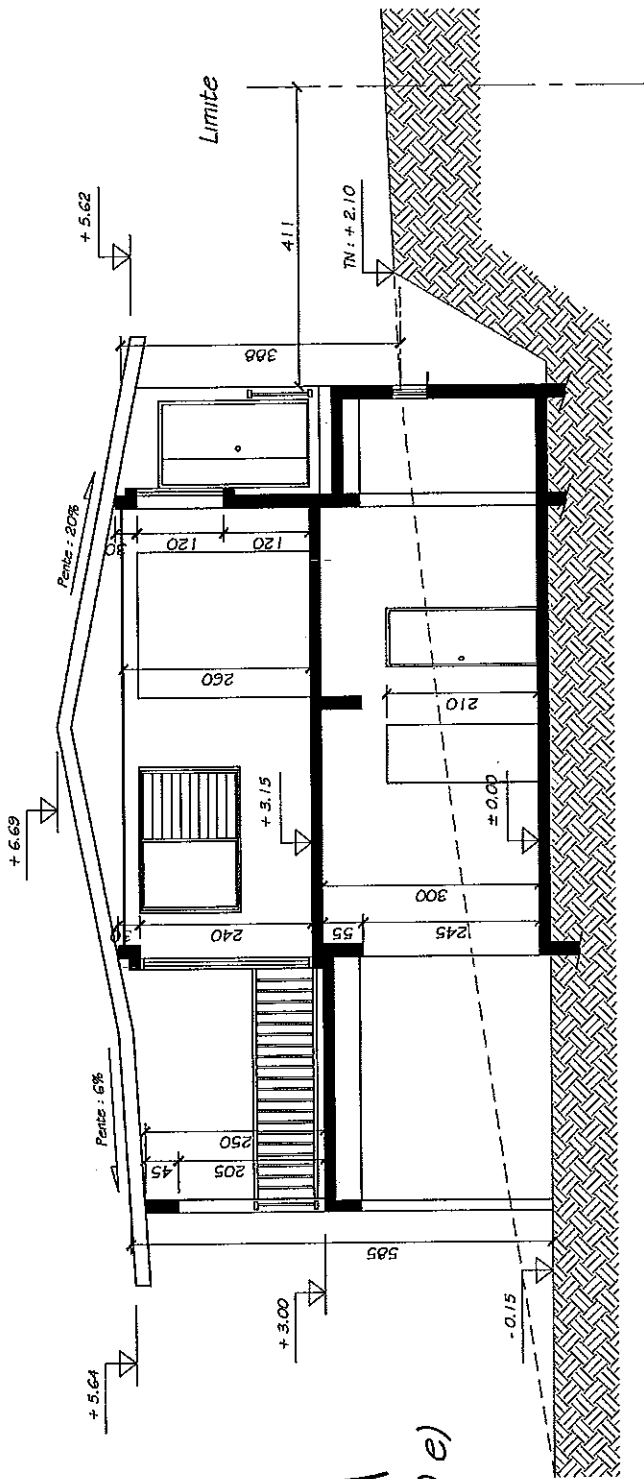




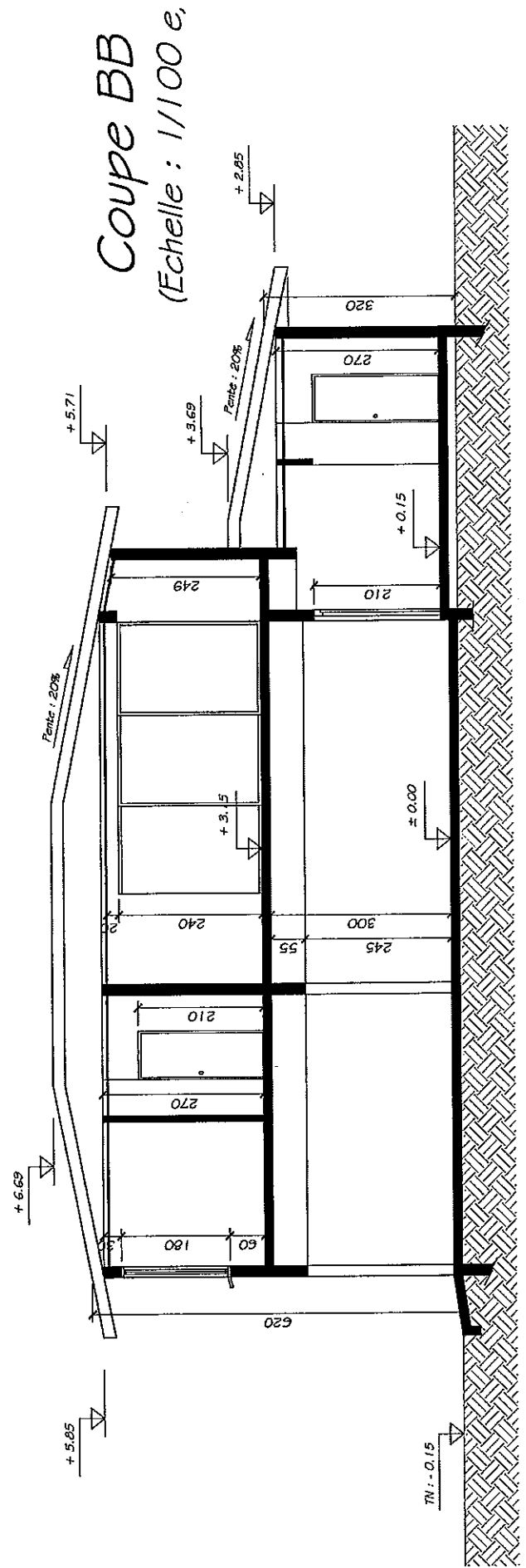
Vue en Plan
RdC
(Echelle : 1/100 e)



Vue en Plan
 Etage
 (Echelle : 1/100 e)

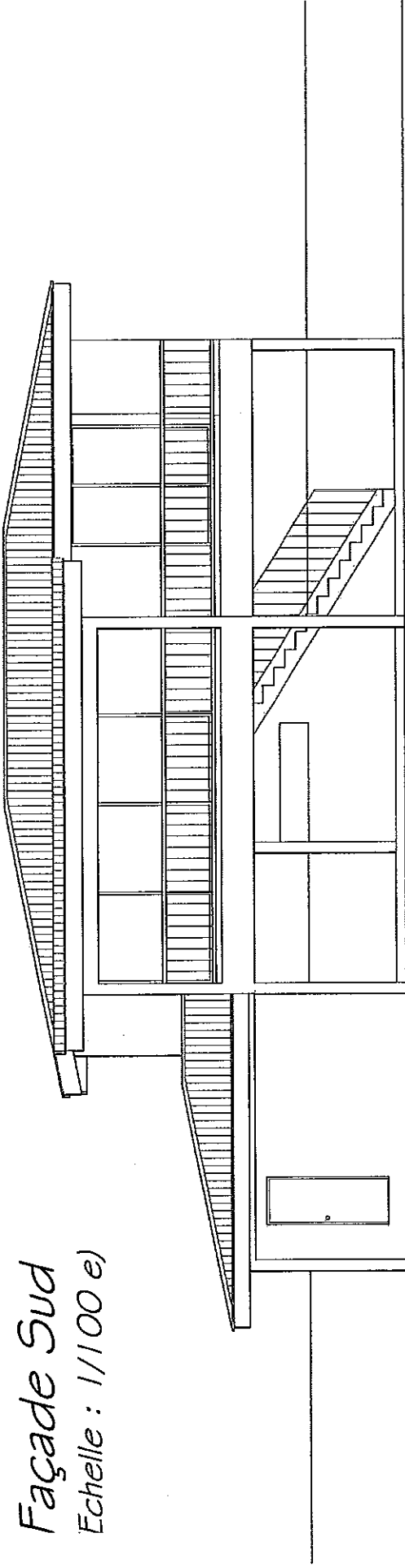


Coupe AA
(Echelle : 1/100 e)

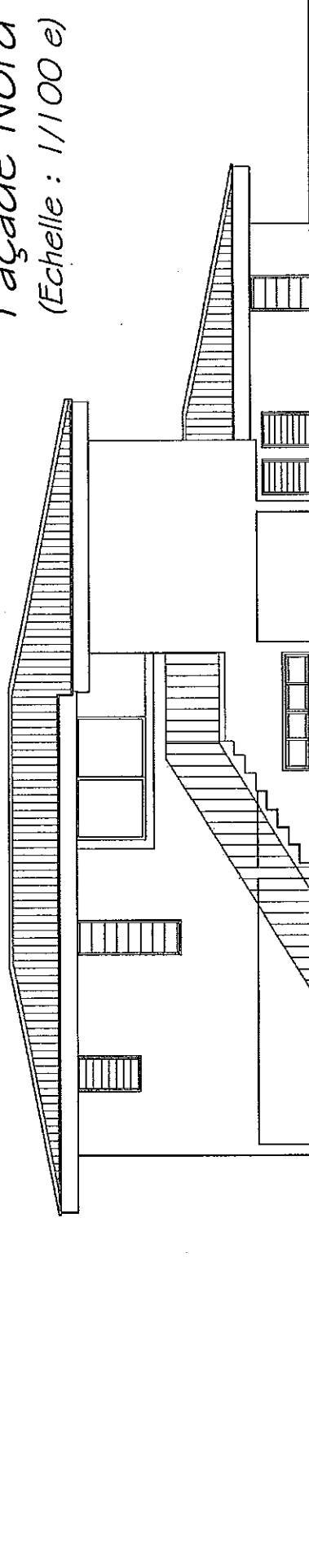


Coupe BB
(Echelle : 1/100 e)

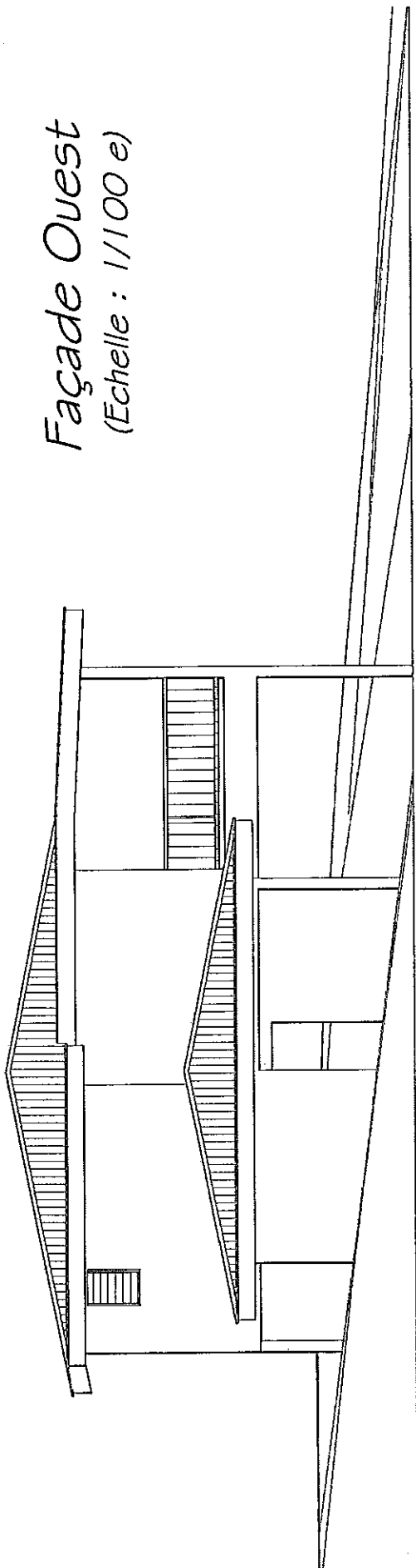
Façade Sud
Echelle : 1/100 e)



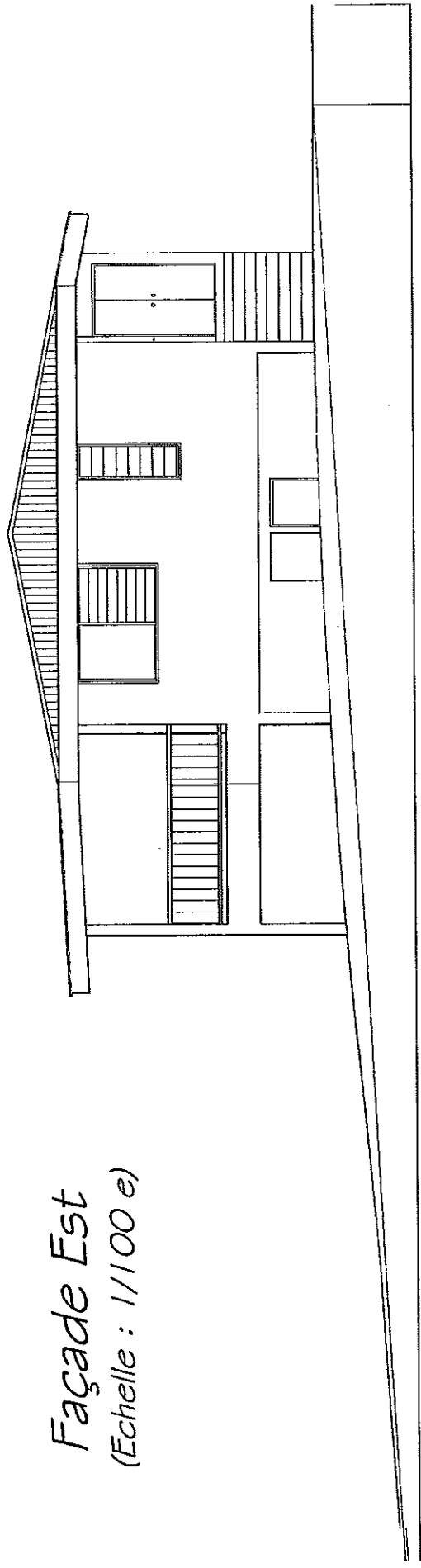
Façade Nord
(Echelle : 1/100 e)



Façade Ouest
(Echelle : 1/100 e)



Façade Est
(Echelle : 1/100 e)



Extrait du Code de l'Aménagement

Article D.331-1

Dél. n° 61-44 du 8 avril 1961 ; Dél. n° 89-115 du 12 octobre 1989 ; Dél. n° 93-69/AT du 16 juillet 1993

Aucune construction ne doit porter atteinte à l'hygiène et à la salubrité publique ou à celles de ses occupants, utilisateurs, ou voisins du fait d'une nuisance quelconque provoquée par sa présence (saletés, odeurs, bruits, poussière, vibrations, fumée, gaz nocifs, aspects offensants pour la vue, etc.).

Aucune construction ne peut être édifiée dans un site où une ventilation et un éclairage suffisants sont impossibles, sur un terrain menacé d'éboulements, de glissement, d'affaissement ou d'érosion ; sur un terrain marécageux ou inondable, sans que des mesures efficaces aient été prises pour remédier à ces menaces.

Les sols remblayés pour la construction, en particulier les sols des concessions maritimes, doivent l'être en matériaux minéraux, à l'exclusion de tous matériaux organiques sujets à pourriture ; ils sont éventuellement drainés et ne peuvent être bâtis qu'après stabilisation des remblais.

Toute construction doit assurer à ses occupants et utilisateurs des conditions normales de propreté, d'éclairage, de ventilation ; de protection contre les intempéries, la chaleur et le rayonnement solaire, ainsi que la suppression, par des moyens efficaces, de toutes nuisances (eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes, ordures, poussière, fumée, gaz nocifs, bruits et vibrations diverses, etc.).

Toute construction doit être pourvue des infrastructures et équipements nécessaires à l'activité des services publics, entre autres, en matière de télécommunications et pour la desserte postale.

En tant que de besoin, le conseil des ministres pourra préciser par arrêté les dispositions qui, notamment en matière de choix des matériaux, de procédés de mise en oeuvre, de règles de construction, de normes, d'entretien ou de prévention, se révéleraient nécessaires à la bonne application des règles définies au présent titre.

Article D.332-4

Les habitations en rez-de-chaussée doivent être édifiées sur une aire en maçonnerie de 30 cm de hauteur au minimum au-dessus du sol environnant ou sur pilotis de maçonnerie de 60 à 75 cm de hauteur au-dessus du dit sol. L'espace entre pilotis ne pourra servir à usage d'habitation, d'entrepôt, d'élevage d'animaux ; il devra être clos extérieurement par un lattis ajouré, depuis le sol jusqu'au plancher, de manière à en interdire complètement l'accès aux animaux, sans empêcher la circulation de l'air.

Le nettoyage doit être possible.

La construction de pièces principales d'habitation comportant un sol en terre battue ou un plancher directement posé sur le sol est interdite.

La tôle doit être exclue de la construction extérieure de murs ou d'auvents verticaux, à moins d'être spécialement conçue et réalisée pour cet usage ; elle doit être réservée à l'usage de toiture.

Est interdit l'emploi de matériaux de récupération à l'exception de ceux, qui, provenant d'immeubles démolis, ont conservé la valeur de matériaux neufs. Est prohibé en particulier, l'emploi de bois de caisse, tôles de fûts métalliques, tôles oxydées, etc...

Article D.332-5

Couverture

Les combles doivent être ventilés par des ouvertures au niveau de l'égout et du faîtage de la toiture.

Les pentes des toitures sont établies, compte tenu de l'emploi rationnel des matériaux de couverture choisis, de façon à assurer l'étanchéité et l'écoulement des eaux. En particulier, les pentes doivent être de :

- a- 100 cm/m pour des toitures en feuilles de cocotiers ou de pandanus, ou en tout autre matériau végétal ;
- b- 25 cm/m pour des toitures en tôles métalliques.

Les toitures en matériau végétal doivent être renouvelées périodiquement en vue de maintenir leur étanchéité et leur bon aspect. Leur état de délabrement ayant été constaté, ce renouvellement peut être prescrit par les autorités compétentes.

Les tôles à usage de toiture doivent être peintes et maintenues en cet état. Il en est de même de tous les matériaux de couverture non teintés dans la masse.

Article D.332-7

Dél. n° 2013-13 APF du 16 janvier 2013

Pièces habitable / Dispositions constructives

- §.1. Aucune des trois dimensions d'une pièce 'habitable', c'est-à-dire pouvant assurer de jour et de nuit : le logement, le repos, le travail continu ou l'agrément, ne peut être inférieure à 2,50 mètres. La pièce habitable (surface 6,25 mètres carrés, volume 15,625 mètres cubes) ne peut être occupée, pour le sommeil, que par un seul adulte. Des adaptations mineures, dûment motivées par des contraintes techniques ou architecturales, peuvent être autorisées pour l'une des trois dimensions mentionnées à l'alinéa 1 du présent article à condition que cette dernière ne soit pas inférieure à 2,30 mètres. La surface et le volume mentionnés à l'alinéa 1 restent identiques.
- §.2. Ces pièces habitables doivent comporter, non compris les portes, une surface de baies, ouvrant directement sur l'extérieur, au moins égale au 1/6e * de la pièce. Les pièces habitables, situées dans des constructions non couvertes en matériaux végétaux, doivent comporter, en plus, une ventilation haute, d'ouverture indépendante de celles des baies et entièrement située à moins de 50 centimètres du plafond, au moins égale au vingtième de la surface de la pièce, à moins qu'elles ne comportent une ventilation mécanique ou un conditionnement d'air.
- §.3. Les pièces habitables des constructions non couvertes en matériaux végétaux sont obligatoirement plafonnées. Les pièces habitables ne peuvent avoir des accès directs sur les cabinets d'aisance isolés. Elles peuvent avoir des accès directs sur les salles de bains comportant un cabinet d'aisance, à condition que celles-ci soient ventilées et éclairées directement sur l'extérieur.

* cf. erratum à la délibération n° 2013-13 APF du 16 janvier 2013 en page 14

Article D.332-8

Les pièces non habitables dont l'usage entraîne la présence fréquente de l'utilisateur (tels que W.C., petite cuisine de moins de 6,25 m², buanderie, etc.), doivent comporter, non compris les portes, une surface de baie ouvrant directement sur l'extérieur au moins égale au huitième de la surface du sol. Si elles ne sont pas couvertes en matériaux végétaux, elles doivent comporter, en plus, une ventilation haute d'évacuation de l'air chaud vicié, d'ouverture indépendante de celle de la baie et entièrement située à moins de 50 cm du plafond ou du bas de la toiture, au moins égale au vingtième de la surface du sol de la pièce, à moins qu'elles ne comportent une ventilation mécanique ou un conditionnement d'air.

Les cuisines où sont employés des appareils de chauffage utilisant le bois, le charbon ou le mazout comme combustibles sont équipées d'un conduit de fumée de 400 cm² de section directement raccordé aux appareils. La fumée est évacuée au-dessus des combles, au niveau du faîtage ou à un mètre au-dessus du niveau de sortie de conduit. Un tel conduit ne peut évacuer les fumées que d'un seul appareil. Il doit être ramoné toutes les fois que cela est nécessaire et au minimum une fois par an.

Les systèmes de chauffage doivent être tels qu'il ne se dégage à l'intérieur des pièces ni fumée, ni aucun gaz pouvant incommoder les occupants.

Les pièces non habitables, non éclairées directement sur l'extérieur, ne pouvant comporter un appareil de chauffage qu'à condition qu'il soit muni d'un dispositif d'amenée d'air frais, directement raccordé à l'appareil, et d'un conduit de fumée comme décrit ci-dessus.

Les escaliers, corridors, vestibules à usage commun à plusieurs habitations, sont aérés et éclairés directement sur l'extérieur. Leur largeur ne peut être inférieure à un mètre. Les revêtements intérieurs sont établis de manière à être facilement entretenus.

ERRATUM à la délibération n° 2013-13 APF du 16 janvier 2013 portant modification du titre 3 du livre III de la première partie du code de l'aménagement, parue au JOPF n° 5 du 31 janvier 2013 à la page 1551.

NOR : SAU1201769DL

L'assemblée de la Polynésie française,

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

Vu le code de l'aménagement ;

Vu l'arrêté n° 1344 CM du 7 septembre 2012 soumettant un projet de délibération à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu la lettre n° 7-2013 APF/SG du 7 janvier 2013 portant convocation en séance des représentants à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu le rapport n° 122-2012 du 29 novembre 2012 de la commission de l'aménagement, de l'espace naturel, rural et urbain, de l'environnement, de l'urbanisme, de la qualité de la vie et de la gestion du domaine public ;

Dans sa séance du 16 janvier 2013,

Adopte :

Article 1er. — L'article D. 332-7 du code de l'aménagement est modifié comme suit :

"Art. D. 332-7. — §.1. Aucune des trois dimensions d'une pièce 'habitable', c'est-à-dire pouvant assurer de jour et de nuit : le logement, le repos, le travail continu ou l'agrément, ne peut être inférieure à 2,50 mètres. La pièce habitable (surface 6,25 mètres carrés, volume 15,625 mètres cubes) ne peut être occupée, pour le sommeil, que par un seul adulte.

Des adaptations mineures, dûment motivées par des contraintes techniques ou architecturales, peuvent être autorisées pour l'une des trois dimensions mentionnées à l'alinéa 1 du présent article à condition que cette dernière ne soit pas inférieure à 2,30 mètres. La surface et le volume mentionnés à l'alinéa 1 restent identiques.

§.2. Ces pièces habitables doivent comporter, non compris les portes, une surface de baies, ouvrant directement sur l'extérieur, au moins égale au 1/6e de la pièce. Les pièces habitables, situées dans des constructions non couvertes en matériaux végétaux, doivent comporter, en plus, une ventilation haute, d'ouverture indépendante de celles des baies et entièrement située à moins de 50 centimètres du plafond, au moins égale au vingtième de la surface de la pièce, à moins qu'elles ne comportent une ventilation mécanique ou un conditionnement d'air.

§.3. Les pièces habitables des constructions non couvertes en matériaux végétaux sont obligatoirement plafonnées. Les pièces habitables ne peuvent avoir des accès directs sur les cabinets d'aisance isolés. Elles peuvent avoir des accès directs sur les salles de bains comportant un cabinet d'aisance, à condition que celles-ci soient ventilées et éclairées directement sur l'extérieur".

Art. 2. — Le Président de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au *Journal officiel* de la Polynésie française.

La secrétaire,
Juliana MATI.

Le président,
Benoît KAUTAI.

Extrait du PGA

Article UBb.3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable, d'un chemin piétons ou de la servitude de passage du littoral. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de services tels que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison et pour les établissements scolaires, par les transports de ramassage des élèves.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre I article 8 du présent règlement.

Article UBb.5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 400 m²,
- présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 5 mètres,
- permettre l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre à l'intérieur de ses limites.

Article UBb.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Route de ceinture et contre allée de la route des plaines

Les constructions doivent être implantés à 8,00 m de l'alignement de la route de ceinture ou de la contre allée.

Une servitude piétonne, constituée d'une galerie couverte de 2,50 m de largeur en rez-de-chaussée des constructions accueillant des activités commerciales est instituée le long de la route de ceinture

Certaines constructions à caractère monumental, comme les bâtiments publics ou culturels, peuvent être implantés en recul par rapport à cette distance, mais la continuité de la servitude piétonne doit être assurée sur la largeur de la parcelle.

Autres voies

Les constructions doivent être implantés à 5,00 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Néanmoins, lorsque la configuration du parcellaire rend impossible l'implantation demandée, une distance inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 3,00 m. Cette disposition fera l'objet d'un avis motivé du Maire.

Dans la mesure où la voirie de desserte existante ne serait pas conforme aux normes, le recul imposé doit prendre en considération l'emprise de la voirie après normalisation.

Dans le cas où l'emprise de la voirie est portée sur les plans sous la forme d'une servitude, le recul de la façade doit être calculé par rapport à l'emprise de la route après normalisation.

Article UBb.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.