

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE

## CHAPITRE 1 – Zone urbaine UA

### Caractère

Zone urbaine à forte densité, privilégiant l'habitat, le commerce et les services, où les constructions, réalisées à l'alignement des voies, doivent présenter un aspect de continuité.

### Article UA.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 collectif ;
- les installations commerciales ;
- les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;
- les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;
- les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ;
- sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

### Article UA.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.

### Article UA.3 - Accès et voirie

#### UA.3-1

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 m.

Les voies en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

#### UA.3-2

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...).

Un certain nombre de parcelles existantes résultent du partage de terrains ayant entraîné la création d'un premier lot le long de la voie, un second lot se trouvant en arrière et dont l'accès n'est prévu que par une étroite bande de terrain. La constructibilité d'un tel lot arrière ne pourra être confirmée que dans la mesure où il sera possible, éventuellement grâce à un accord de voisinage, de disposer d'un passage d'accès d'au moins 4,50 m d'emprise et de 4,50 m de hauteur libre, les constructions pouvant être étendues au-dessus du passage notamment pour assurer la continuité visuelle du domaine bâti le long de la voie.

#### UA.3-3 - Servitude de passage

Tous les terrains sont grevés d'une servitude de 3 m de largeur pour permettre la continuité du passage des piétons le long des voies. Son emprise est portée à 3,50 m le long de la partie du boulevard des Pomare en front de mer. Par

exception, en raison de la situation des immeubles commerciaux existants, du contexte parcellaire et du caractère particulier et principalement piétonnier de ces voies, le long de l'alignement sud de la rue Jean Gilbert, la servitude y est limitée à une emprise de 1,20 m.

Pour assurer la continuité du passage des piétons, la collectivité peut ainsi prendre en charge un déplacement des clôtures des terrains non bâtis, ou occupés suivant des normes de construction antérieures, dans une limite d'emprise de 3 m.

En cas de construction -ou reconstruction- ultérieure, la reconstitution d'un passage provisoire et protégé doit être assurée jusqu'à l'achèvement du chantier.

#### **Article UA.4 - Desserte par les réseaux**

Du fait du principe de construction des immeubles à l'alignement des voies, les réseaux électriques et téléphoniques 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.

#### **Article UA.5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'y a pas de caractéristiques minimales de dimension opposables aux terrains existants.

Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou pour des accessoires de voirie ou de réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, la création de nouvelles parcelles n'est possible qu'avec une superficie minimale de 400 m<sup>2</sup> pour chaque lot créé, y compris le surplus de propriété éventuel. Leur forme devra en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 m de diamètre et elles devront disposer d'une largeur de façade sur voie de 6 m.

#### **Article UA.6 - Implantation par rapport aux emprises publiques et voies**

##### **UA.6-1**

Les constructions doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises de places ou espaces publics.

À l'intersection des voies, les bâtiments devront respecter un pan coupé de 5 m en rez-de-chaussée et sur une hauteur minimale de 4,50 m.

##### **UA.6-2 Galerie couverte**

Il y a obligation de recul sur alignement à rez-de-chaussée formant galerie couverte le long de toutes les voies et places sur l'emprise de la servitude de passage des piétons. Cette galerie doit avoir une emprise de 3 m (portée à 3,50 m le long du boulevard des Pomare en front de mer, depuis le pont sur la Tipaerui, jusqu'à l'avenue du Prince Hinoi).

Le sol, en revêtement et profils, doit répondre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la hauteur libre sous poutre ne doit pas être inférieure à 3 m.

La face externe des piliers des galeries doit se trouver normalement à 0,25 m en retrait de l'alignement, tout en laissant un passage libre minimal de 2,20 m par rapport aux vitrines (2,70 m le long du boulevard des Pomare).

Des aménagements spécifiques peuvent être autorisés en fonction de contraintes de construction, par exemple pour des accès ou entrées à caractère monumental.

Par exception, la servitude y étant limitée à une emprise de 1,20 m et le long des alignements sud de la rue Jean Gilbert et ouest du boulevard d'Alsace, les étages des immeubles y seront en encorbellement simple, sans poteaux le long de l'alignement. De même, le long de la voie désignée rue Titivaivai (anciennement passage Cardella), les immeubles y seront en encorbellement de 1,20 m.

##### **UA.6-3 - Retraits et saillies**

Des retraits ponctuels restent envisageables, par exemple pour assurer la préservation d'un arbre intéressant ou la mise en valeur d'un espace planté. Dans ce cas, la continuité du cheminement piétonnier -la galerie pouvant éventuellement être partiellement dissociée de certains éléments de l'immeuble- doit rester assurée sans obliger à des détours importants ou malcommodes.

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 le long des voies dont l'emprise atteint 10 m, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 m en projection horizontale. En outre, aucun de ces éléments ne pourra se trouver à moins de 4,50 m du sol de la voie.

De telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées.

La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,5 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade normale sur voie de l'immeuble.

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UA.7-5 et UA.8-2). Le décompte justificatif global de ces saillies est à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

#### **UA.6-4 - Cas particulier de certaines voies**

Le long des voies privées dont l'emprise n'a pas été fixée sur le document graphique du P.G.A. et n'atteint pas 8 m, les constructions doivent être implantées à 4 m de l'axe de ces voies, cette limite de construction se substituant alors à l'alignement jusqu'à l'éventuel classement de la voie dans le domaine public.

### **Article UA.7 - Implantation par rapport aux limites séparatrices**

#### **UA.7-1**

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en limite de propriété en façade, et notamment pour la galerie couverte qui doit permettre un cheminement continu à l'abri du soleil et de la pluie sans présenter d'interruption le long de la voie.

#### **UA.7-2**

À l'intérieur d'une bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté est acquise d'office (aucune autorisation à obtenir des propriétaires voisins).

Lorsque la limite arrière du terrain se trouve elle-même à l'intérieur de la bande des 17 m, la contiguïté y est limitée à la hauteur normale de façade de 16,50 m (cf. article UA.10-1) sauf accord des propriétaires concernés en vue d'une réalisation commune ou coordonnée.

#### **UA.7-3**

À l'extérieur de cette bande, la construction de bâtiments joignant la limite séparatrice est autorisée, la contiguïté correspondante étant également acquise d'office, à condition que leur hauteur totale en limite n'excède pas 7 m (non compris la réalisation de relevés de protection qui seraient imposés pour des impératifs de sécurité contre l'incendie).

#### **UA.7-4**

Pour les parties d'immeuble qui ne sont pas en contiguïté, le plan vertical des façades doit respecter un recul de 6 m par rapport à la limite considérée.

#### **UA.7-5 - Saillies**

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 m.

Pour des façades arrières de telles saillies ne peuvent être prévues au droit des limites latérales de terrain le long desquelles la contiguïté est acquise au-delà de l'emprise de la bande dite "des 17 m" et, en cas de baies permettant de voir latéralement, les distances minimales prévues par le code civil en matière de vues biaisées devront être respectées.

La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade normale considérée de l'immeuble.

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface S d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UA.6-3 et UA.8-2), le décompte justificatif global de ces saillies étant à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

#### **UA.7-6 - Limite de zones**

Lorsque la limite de parcelle considérée est une limite de zone, à l'intérieur de la bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la contiguïté acquise d'office est limitée à une hauteur de 7 m.

Exceptionnellement, des accords de voisinage pourront y être négociés entre les deux propriétaires voisins conduisant à des solutions différentes pour permettre des transitions adaptées en cas de réalisations communes, ou de constructions coordonnées, ou pour un objectif de mise en valeur esthétique.

Au delà de la bande des 17 m, il n'y a pas de contiguïté acquise d'office hors celle résultant de la réciprocité d'une contiguïté existante, mais des accords réciproques pourront toutefois être négociés.

### **Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **UA.8-1**

Les constructions et corps de bâtiment en vis-à-vis doivent respecter entre leurs façades respectives une distance minimale de 10 m.

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts servant à l'éclairage naturel de locaux habitables, doivent respecter cette même distance.

#### **UA.8-2**

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, etc., sont possibles sur ces façades intérieures, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L correspond à la longueur exprimée en mètres de la façade considérée de l'immeuble.

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface S d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UA.6-3 et UA.7-5), le décompte justificatif global de ces saillies étant à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

### **Article UA.9 - Emprise au sol**

Il n'y a pas de limitation de l'emprise au sol des constructions.

### **Article UA.10 - Hauteur des constructions**

#### **UA.10-1**

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 m.

#### **UA.10-2**

Les toitures sont délimitées par des pentes à 45° sous lesquelles doivent être contenus tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eaux solaires.

La hauteur maximale au faitage (ou en bordure haute d'un pan de couverture assimilable) ne peut dépasser la valeur de 25 m.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recouplement) sont possibles sous réserve d'être limitées à un maximum de 1 m en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve d'être limités, dans le plan vertical de la baie proprement dite, à un maximum de 1,40 m en hauteur et de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

### **UA.10-3**

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher ou autre signal peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance (D) de la limite ou de l'alignement opposé n'engage, en fonction de sa hauteur (H) au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

### **UA.10-4**

La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion dans le site urbain, est nécessaire en cas d'élément en saillie dépassant la hauteur de 30 m au-dessus du sol.

### **UA.10-5 - Façade sur terrain en pente**

En cas de terrain en pente, la hauteur de référence d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 m, elle est décomposable en éléments successifs de 20 m au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

En cas de façade longue, plusieurs décompositions en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

### **UA.10-6 - Retour de façade sur terrain en pente**

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 m.

### **UA.10-7 - Cour anglaise**

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

## **Article UA.11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une homogénéité générale reposant sur le triple dispositif suivant :

- galerie couverte au niveau du sol,
- continuité du plan général des façades sur alignement,
- volume de toiture défini par des pentes à 45 °.

Les possibilités de saillies pour des éléments tels les bandeaux décoratifs, auvents, protections solaires, balcons, oriels, autres accessoires de façades et ouvertures d'éclairage en toiture sont utilisables pour éviter le risque d'une uniformité banale des constructions.

Afin d'éviter toute modification ultérieure intempestive, les projets d'immeubles doivent prévoir dès le stade de la demande du permis de construire les dispositions retenues pour l'implantation d'appareils de climatisation, même s'il n'est pas envisagé de les mettre en place au stade de la construction initiale, afin que ces appareils et dispositifs de raccordement disposent d'une place suffisante et soient masqués à la vue.

Tous les accessoires importants de toiture tels les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, ainsi que les éléments de terrasse-solarium, doivent être étudiés pour se

trouver en dessous du plan de toiture, les emplacements nécessaires faisant l'objet d'un traitement architectural particulier garantissant leur bonne intégration. Sous la même réserve, peuvent être intégrés à la toiture des éléments de jardin suspendu. D'une façon générale, les éléments en toitures terrasses doivent être limités à ceux fonctionnellement indispensables.

Les façades très vitrées de type "mur-rideau" ne sont pas prohibées mais doivent être utilisées à bon escient afin de s'intégrer dans le site urbain, par exemple pour contribuer à atténuer un effet de masse. À défaut de traitement particulier elles sont à éviter lorsque, en fonction de leur orientation, elles risquent de provoquer des réverbérations excessives pour les habitants d'immeubles proches en vis-à-vis.

À défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns.

## Article UA.12 - Stationnement des véhicules

### UA.12-1

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. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public.

### UA.12-2

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. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

### UA.12-3

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

- 1,5 place par logement (avec arrondissement à l'entier supérieur) ;
- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> ou partie de tranche de 30 m<sup>2</sup> complémentaire de surface de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc...), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 m<sup>2</sup> ou partie de tranche de 30 m<sup>2</sup> complémentaire de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

### UA.12-4

Dans le cas d'opérations comprenant dans un seul ensemble, la construction de logements, ainsi que celle de commerces et / ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

Calcul du nombre (P) obligatoire en fonction du nombre (X) déterminé suivant les dispositions de l'article UA.12-3	
X	P
de 1 à 20 places	X
de 21 à 50 places	20 + 80% de (X-20)
de 51 à 75 places	44 + 70% de (X-51)

de 76 à 100 places	$61 + 60\% \text{ de } (X-76)$
--------------------	--------------------------------

Le nombre ainsi calculé doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

### **UA.12-5**

Par exception, lorsque la taille ou la forme du terrain ne permettent pas, compte tenu de la part prise par les rampes et aires de manœuvre ou de circulation, de réaliser le nombre de places de stationnement nécessaires sauf à remettre en cause le programme et ne plus s'insérer dans la continuité volumétrique des constructions définie par le présent règlement, le constructeur peut être considéré comme ayant satisfait à ses obligations réglementaires en la matière s'il affecte au stationnement des véhicules (y compris accès et circulations hors emprise de la galerie couverte) une superficie aménagée au moins égale à 1 fois la superficie constructible de la parcelle ou du terrain à bâtir.

Cette disposition n'est toutefois applicable que dans la mesure où n'aurait pas été mis en place un programme de participation des promoteurs à la réalisation de parkings publics.

### **Article UA.13 - Espaces libres et plantations**

Tout espace libre ou préservé de construction, visible le long d'une voie, doit faire l'objet d'un aménagement paysagé, de préférence végétal.